

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

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA ARTÍCULOS 413 y 421 DEL CÓDIGO CIVIL

SUMARIO

Índice de contenido

SUMARIO.....	1
JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON 413 DEL CODIGO CIVIL.....	1
Base de remate de hipoteca	1
JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON 421 CODIGO CIVIL.....	2
Préstamo, no una compraventa.....	2
Pactos comisorios.....	5
Prohibición del pacto comisorio	5
Prescripción hipoteca.....	7
FUENTES UTILIZADAS.....	17

JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON 413 DEL CODIGO CIVIL.

Base de remate de hipoteca¹

La parte actora formuló recurso de casación por el fondo por estimar que se han violado los artículos 33, 34, 413, 422 del Código Civil; 103, 153, 649, 653, 667 del Código Procesal Civil.

CONSIDERANDO:

II.- Alega el recurrente violación de los artículos 413 y 422 del Código Civil; 649, 653 y 667 del Código Procesal Civil. A su criterio, al establecerse la base para el remate, en la escritura de hipoteca, se estipuló, expresamente, que se dejaba fijada como base del mismo la suma de capital por el que responde el inmueble, pero al darse en garantía dos inmuebles y responder por sumas distintas, no existió una base expresa para el remate de las fincas, siendo que el Tribunal no debió suponer que la base estaba determinada en la cláusula sexta de la escritura de hipoteca, al indicar que para una finca era la suma de doscientos cuarenta mil dólares, y ciento setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve dólares para la otra. Señala, asimismo, que al faltar esa claridad y precisión, debió ser un perito quien valorara los inmuebles y

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

así determinar la base para el remate.

III.- No lleva razón el recurrente acerca de los anteriores agravios. El documento que ha servido de base al proceso ejecutivo hipotecario, expresamente, ha establecido la base para el remate, en orden a las sumas concretas por las que cada inmueble garantiza la obligación contraída. En la cláusula sexta se dispone que la sociedad deudora, "...para caso de remate, deja fijada como base del mismo, la suma de capital por la que el inmueble responde. La finca garantiza el pago de capital principal, intereses corrientes y moratorios en su caso, ambas costas de la eventual ejecución, y cualquier otro gasto en que incurra la parte acreedora...las fincas...por su orden responden por la suma de doscientos cuarenta mil dólares exactos y la suma de ciento setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve dólares exactos...". (Véase copia certificada que corre de folios 9 a 12). Es notorio que la propia actora busca, luego de tal estipulación, dejarla sin efecto y pretender una nulidad carente de causa legal que la justifique. En este sentido, los juzgadores de instancia no han cometido violación legal alguna, al considerar que las fincas debieron sacarse a remate conforme a las bases establecidas y con fundamento en lo estipulado contractualmente.

JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON 421 CODIGO CIVIL.

Préstamo, no una compraventa.²

V.La sentencia apelada debe confirmarse, pero no por las razones apuntadas en el fallo apelado. Consta en el presente proceso que las partes realizaron dos contrataciones, las cuales titularon compraventa con pacto de retroventa. No obstante, por la propia confesión espontánea de la parte accionante está demostrado que el negocio subyacente fue realmente un contrato de préstamo con garantía inmobiliaria y una cláusula comisorias. En este sentido no presenta ninguna dificultad entender de las certificaciones de escritura aportadas en autos y lo dicho por el mismo actor en su demanda, principalmente en el aparte que titula "sobre el fondo", que en realidad éste último prestó al demandado por un lado la suma de dos mil ochenta dólares cuyo pago le fue garantizado con un lote sin inscribir propiedad de éste último, el cual se ubica en Santo Domingo de Agua Buena de Coto Brus. Por otra parte, prestó la suma de tres mil seiscientos veintiséis dólares, igualmente garantizados con otro lote propiedad del demandado. Ambos préstamos fueron documentados por las partes -según se

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

indicó supra- mediante la figura del contrato de compraventa con pacto de retroventa, con el cual acordaron el traspaso de las propiedades del demandado al actor, así como el precio que fue cancelado por éste último (pero que en realidad fue dado en título de préstamo), dejando la posibilidad de revertir esa negociación cuando el demandado devolviera el dinero de ese "supuesto precio" al "supuesto comprador". En este sentido, el actor confiesa, refiriéndose a la contratación celebrada entre las partes aquí involucradas, lo siguiente: "... donde uno de los contratantes se obliga a pagar el dinero que el otro le presta y bajo la tasa de interés convenida y como respaldo ofrece dos de sus propiedades, bien descritas e identificadas en documentos privados suscritos y firmados por ambas partes y que fueron presentados para hacer constar su fecha cierta...". También tenemos como indicio complementario de la contratación de préstamo, que el actor en ningún momento entró en posesión de los bienes inmuebles aquí relacionados, los cuales lejos de haber comprado simplemente le fueron dados en garantía. Al respecto confiesa el actor en el hecho sexto de esta demanda que "... hasta la fecha, mi representado no ha podido entrar en posesión de la finca dada en garantía, puesto que el señor Juan Rafael no ha querido hablar sobre el asunto...". La verdadera intención de los aquí contratantes fue realizar un préstamo, no una compraventa con pacto de retroventa, y por ello realmente en este caso, era relevante analizar el contenido de las contrataciones puesto que pese a la apariencia creada documentalmente en los supuestos pactos de venta con cláusulas de retroventa, salta a la realidad una evidente contratación en fraude de ley, al no permitirse este tipo de negociación conforme al numeral 421 del Código Civil. El denominado en doctrina pacto comisorio, o lo que es lo mismo, apropiarse de los bienes dados en garantía en caso de incumplimiento sin acudir al mecanismo del remate, es ilícito. Las partes han utilizado una figura diversa para aparentar la legalidad de lo pactado en realidad, lo cual constituye un negocio en fraude de ley, que nuestro ordenamiento sanciona con nulidad absoluta en el numeral 20 ibidem. Todo lo anterior permite la confirmación de la sentencia venida en alzada, no exactamente por los aspectos de duda que señala el a quo, sino porque ha sido fehacientemente demostrado que el contrato realizado por actor y demandado no fue de compraventa con pacto de retroventa, sino de préstamo en el cual los bienes del demandado garantizaran la deuda adquirida con el actor y, en caso de incumplimiento del deudor, éste podría hacer suyos los bienes sin necesidad de ejecución hipotecaria. Es en este sentido que merecen ser desestimadas las pretensiones del actor en esta demanda como se hace efectivamente el fallo venido en alzada, pero no por las razones dadas en aquella resolución, sino porque nadie puede alegar derechos con

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

fundamento en un negocio jurídico celebrado en fraude de ley.
Por estas razones, ha de confirmarse la sentencia apelada."

Pactos comisorios³

"IV. Como es bien sabido, los contratos son una familia particular de las obligaciones civiles, que se caracterizan por tener, además de los requisitos esenciales de estas últimas, el consentimiento y las formalidades que sean necesarias en cada caso. Tal consentimiento, debe ser libre y claramente manifestado, y puede serlo por escrito, de palabra o mediante hechos de los que necesariamente se deduzca. Por "libremente manifestado" se entiende que no esté afectado por ningún defecto proveniente de error excusable de quien lo padece, violencia que excluya su voluntad negocial, o maniobras artificiosas del otro contratante o de un tercero que lo hayan inducido a contratar. Por último el error, o falsa representación de la realidad que justifica la anulación del vínculo puede versar sobre los efectos jurídicos del acto o contrato que se celebra. Tal es la disciplina general de la validez y eficacia de los contratos y de la nulidad relativa que acarrear los vicios del consentimiento, según disponen los artículos 627, 1007, 1008, 1015, 1017 y 1020 del Código Civil. A todo lo cual debe agregarse el principio cardinal de nuestro Ordenamiento conocido como de "prohibición de los pactos comisorios", a cuyo tenor "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", que manda observar el artículo 421 del mismo Código, como una garantía para el deudor de que, si no pagare, por lo menos tendré las facilidades de una venta judicial en que cabe esperar habrá más y mejores oferentes que el propio acreedor interesado en dejarse los bienes como pago de lo que se le debe."

Prohibición del pacto comisorio⁴

" VI. Sobre la violación directa: en lo que a esta forma de violación respecta, el casacionista acusa conculcados los artículos 1022, 1092, 1094, 1095 y 1099 todos del Código Civil, alegando que aún en el caso hipotético de que las partes pactaran un contrato de préstamo garantizado por medio de una compra venta con pacto de retroventa, no habría razón para anularlo, pues fue la voluntad expresada por ellas. Sin embargo, el supuesto yerro no fue deducido en el momento procesal que correspondía, sea en el recurso de apelación, por lo que de conformidad con el artículo 608 del Código Procesal Civil quedó precluido. Por otro lado, no cabe plantear reproches contradictorios, pues ambos se anularían

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

recíprocamente. En ese sentido no es posible decir que la prueba ha sido indebidamente valorada pues el contrato suscrito por las partes no responde a un préstamo sino a una verdadera compraventa y a la vez sustentarse en el préstamo para reclamar indebidamente aplicada la normativa sustantiva. En todo caso, cabe señalar, a mayor abundamiento, que el denominado pacto comisorio está expresamente prohibido, tanto por el numeral 536 del Código de Comercio, como por el 421 del Código Civil, lo que obligaría a denegar el planteamiento del casacionista. En lo que interesa dispone la primera de esas normas: "Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago". La segunda señala: "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados". En supuestos como el presente, tanto por la prohibición expresa como por considerarlo un contrato donde la declaración de voluntad está viciada, la Sala ha señalado en reiterados fallos su absoluta nulidad. Así, cabe citar por la relevancia del caso, que la sentencia de este tribunal número 42 de las 15 horas del 14 de mayo de 1997, que en lo de interés señaló: "VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina

el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil." "

Prescripción hipoteca⁵

" V.- En cuanto a la prescripción, tampoco lleva razón el apelante en sus agravios. Sostiene que por tratarse de una obligación mercantil, las hipotecas al cobro prescriben a los 4 años. El punto lo ha abordado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, con distintas integraciones. En un principio sostuvo la tesis del recurrente; esto es, la naturaleza de la relación causal justificaba el plazo prescriptivo: 4 años si era mercantil y 10 años si era civil. No obstante, en la actualidad el criterio predominante, sin importar el negocio subyacente, se inclina por considerar el período decenal. Así lo resolvió la citada Sala en el voto número 481 de las 16 horas 15 minutos del 19 de junio del 2002: "III.- El punto debatido se limita a definir la naturaleza jurídica del plazo prescriptivo de un crédito garantizado con hipoteca común. Sobre el tema es posible identificar tres etapas: 1) la tesis tradicional que pregonaba la prescripción ordinaria o decenal, sin distinguir entre la relación causal y el título que la garantiza. Su apoyo jurídico lo fue la interpretación auténtica al artículo 968 del Código de Comercio. 2) Esta posición se mantuvo invariable hasta el voto número 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994, cuando esta Sala por mayoría y, con otra integración, se inclinó por establecer el plazo según el negocio subyacente. Este nuevo criterio se aferra a la accesoriedad de la hipoteca respecto al negocio principal, de suerte que prescrito éste debe suceder lo mismo con lo accesorio. 3) se retorna a la tesis legal de los 10 años sin que tenga relevancia el origen del crédito garantizado. IV.- El criterio de la relación causal

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

encuentra su mayor representante en el voto 40 de 1994 de esta Sala, en el cual se cuestiona los alcances de la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio, norma que en forma clara dispone que las hipotecas comunes o de cédulas continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años. En ese sentido, al analizar una compraventa mercantil con garantía hipotecaria, por mayoría se dispuso: " V.- La Ley N° 3416 de 3 de octubre de 1964, al interpretar en forma auténtica el artículo 968 del Código de Comercio, estableció: "Artículo Único.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.".- Esta disposición puede resultar equívoca por varios motivos. En primer lugar, tratándose de cédulas hipotecarias, la interpretación dada por el legislador estaba sobrando. En efecto, las cédulas hipotecarias incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió (principio de abstracción). Ese crédito, al estar reguladas las cédulas en el Código Civil, es de naturaleza civil. Ergo, lo referente a la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas, por lo cual no precisaba respecto de ellas la citada interpretación. En cuanto a las hipotecas comunes, la interpretación transcrita podría conducir a criterios contradictorios. Debe repararse, al respecto, en la naturaleza accesoria de ese derecho real de garantía. La hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la almoneda pública. Pero si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte. Este principio lo recoge el artículo 424 del Código Civil. Pero a la inversa no sucede igual. Si la hipoteca se extingue por cualquier motivo, no necesariamente fenece el crédito asegurado. La garantía hipotecaria puede darse sobre cualquier obligación. Por ejemplo, podría darse para respaldar el pago de honorarios de profesionales, en cuyo caso, el derecho garantizado prescribiría en tres años (artículo 869, inciso 2°, del Código Civil), y si se diera la extinción del derecho de crédito por esta causa, también la hipoteca, como derecho accesorio, se extinguiría. En realidad, no existe ninguna disposición en el Código Civil en la cual se establezca la prescripción de la hipoteca, como derecho real de garantía, en el plazo de diez años. Al ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Sin embargo, el verdadero problema en este tipo de derecho real, es el

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

de la vigencia de su inscripción en el Registro. Para dar certeza en el tráfico de inmuebles, dada la publicidad registral a la cual está afecta la hipoteca, el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil dispone: "Las hipotecas, ya sean comunes o de cédulas, inscritas o detenidas por defectuosas, que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán, después de esa fecha, efectos en perjuicio de terceros y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tales gravámenes.". Sin embargo, ello no quiere decir que, cuando la hipoteca garantice una obligación, sea civil o mercantil, cuyo plazo de prescripción sea inferior a los diez años, deba interpretarse que el derecho garantizado deje de prescribir en el plazo que le es propio, debiéndose aplicar entonces el término de diez años. Si garantiza, como se dijo en el ejemplo, los honorarios de un profesional, el derecho de crédito principal sigue prescribiendo en 3 años, y no en 10. Si respalda una obligación mercantil, el plazo de prescripción será el previsto por el Código de Comercio para el acto o contrato respectivo; sea, no podría aplicarse el de diez años. Empero, registralmente continuaría existiendo el gravamen hipotecario, respecto de terceros, aún después de haber transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado. Por ello, algunos autores han sostenido que, al menos en cuanto a la inscripción registral, el derecho de hipoteca puede subsistir aún habiendo fenecido el crédito garantizado, quedando abierta la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria si, terceros de buena fe, se han constituido en cesionarios del crédito hipotecario. Sin embargo, ello sólo es factible, al tenor de esta tesis, respecto de terceros adquirentes de buena fe, quienes ejerzan acciones hipotecarias. Pero, tal fenómeno no sucede en el sub lite, pues no se trata de una acción de naturaleza hipotecaria, a cuya especie se refiere la interpretación auténtica dicha, sino de una acción derivada del contrato mismo de compraventa, la cual, en virtud del principio de accesoriidad precitado, y de la misma literalidad de la interpretación auténtica del artículo 968, debe regirse por las disposiciones del Código de Comercio. Por ello, el argumento del recurrente no es de recibo.". V.- En otro asunto similar, pero referido a un contrato de arrendamiento de dinero garantizado con cédula hipotecaria, igualmente por mayoría la Sala mantuvo el criterio de que el plazo de prescripción es de 4 años de acuerdo con el negocio causal y no al título que lo respalda. Al respecto se dijo: "III. La Ley N° 3416 del 3 de octubre de 1964 interpretó auténticamente el artículo 968 del Código de Comercio al expresar: " ... la prescripción de las acciones que se deriven de actos y

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

contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". Esta disposición resulta equívoca por varias razones. En primer lugar las cédulas hipotecarias por su condición de título valor incorporan un crédito, sin mencionar la causa de su emisión. Las cédulas por encontrarse reguladas en el Código Civil, su crédito es de naturaleza civil. No obstante, la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas hipotecarias por la naturaleza accesoria en tanto derecho real de garantía. La hipoteca constituye un medio de aseguramiento para el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, potenciando en el acreedor su derecho a sacar a remate la finca en garantía y saldar la obligación con el resultado de la subasta pública. Empero, si el derecho de crédito garantizado se extingue, la garantía hipotecaria corre la misma suerte. Principio recogido por el artículo 424 del Código Civil. Pero en sentido inverso no sucede igual. Si la hipoteca se extingue no fenece necesariamente el crédito asegurado. La hipoteca puede constituirse sobre cualquier tipo de obligación, y si opera la extinción del crédito principal, por la misma causa también la garantía hipotecaria, como derecho accesorio, se extingue. En realidad, en el Código Civil no existe disposición en la cual se establezca la prescripción decenal de la hipoteca como derecho real de garantía. Por ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Si el crédito respalda una obligación mercantil el término de prescripción será el previsto en Código de Comercio para el acto o contrato y no podría aplicarse el de diez años. No obstante, registralmente el gravamen continuaría existiendo respecto de terceros de buena fe constituidos en cesionarios del crédito hipotecario, aún después de transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado, quienes ejerzan acciones hipotecarias (principio consagrado en la sentencia N°40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994). En el sub lite no se trata de una acción hipotecaria a cuya especie se refiere la interpretación auténtica, sino de una acción

derivada de un contrato de arrendamiento de dinero por virtud del principio de accesoriidad y la literalidad de la interpretación del artículo 968 del rito de comercio, debe regirse por el Código de Comercio y no el Civil." Voto número 279 de las 15 horas 30 minutos del 26 de abril del año 2000. En ambos casos, los votos salvados mantienen la tesis tradicional de los 10 años. VI.- El criterio de las relación causal no logró consolidarse dentro de la Sala. En el voto número 54 de las 15 horas del 3 de junio de 1998 aplica el plazo decenal a una compraventa civil conforme al artículo 968 del Código de Comercio y su interpretación auténtica.

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

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

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

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

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

que más se (sic) hay referencia en los autos, es el de la naturaleza de la Ley N° 6319, de 26 de abril de 1979, que es "interpretación auténtica" de la N° 6041, de 9 de febrero de 1977. La discusión se ha centrado en determinar si efectivamente se trata de una ley interpretativa o si, por el contrario, no lo es, de donde hubo un exceso legislativo en su promulgación, que deviene en ilegítimo. Se dice, que aunque la Asamblea Legislativa le dio nombre de interpretación a la Ley N° 6319, se trata de una verdadera reforma a la Ley N° 6041, con lo que se producen varios vicios y de entre ellos los mas destacados: que la mal llamada ley interpretativa se aplica retroactivamente, pues se ha incorporado a la interpretada, como parte integrante "ab initio" , por decirlo así; que al no haber sido consultada la Ley N° 6041 con las entidades afectadas, como corresponda por Constitución Política, el promulgarse la ley interpretativa N° 6319, puede discutirse aquel aspecto, no obstante que ésta si fue consultada debidamente a las entidades afectadas. Pero alrededor de esos importantes aspectos, la Sala no acepta las argumentaciones de la actora. En cuanto al primero cabe señalar que por más que la Asamblea se esforzara en denominarla "interpretación auténtica", la Ley N° 6319 es una reforma de la Ley N° 6041, ya que el resultado final no fue, como se pretendió con su denominación, precisar el sentido normativo de la primera o aclarar alguno de sus conceptos, sino, lisa y llanamente, como se desprende de la comparación de textos y particularmente de la evolución que tuvo la segunda en su tramitación legislativa), introducirle una reforma al tributo primeramente diseñado, de modo que fuera mas productivo para la Comisión de Préstamos para la Educación.- Aceptado que la Ley N° 6319 es una reforma, no puede entonces tenerse como un hecho que haya podido integrarse a la N° 6014 y por ahí, que su aplicación lo fuera retroactivamente. No solamente no hay una referencia específica en ese sentido, que permita tener como cierta esa aplicación ilegítima, sino que del todo es imposible que lo haya sido si, como sostenemos, es una reforma legal pura y simple y no una interpretación auténtica, que por su naturaleza jurídica produce efectos diferentes. De toda suerte, la Sala deja expresa mención a la circunstancia de que el tipo de Ley que constituye la N° 6319, no permitiría aquella aplicación retroactiva que posibilita, en cierto sentido la norma interpretativa. Por otro lado, tampoco es aceptable la consecuencia que, en opinión de la Procuraduría General de la República, debe tener tal circunstancia ya constatada de que no estamos en presencia de una ley interpretativa, de modo que deba acogerse una inconstitucionalidad de alcance limitado en tanto solamente se considere ilegítima su aplicación retroactiva. La Sala con análisis de lo actuado por la Asamblea prefiere otorgarle carácter de reforma y como tal, aplicable hacia el futuro como cualquier ley reformadora, sin

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

declarar inconstitucionalidad de ningún tipo con vigencia y aplicación única y exclusivamente a partir de su promulgación de modo que las consecuencias jurídicas son las mismas. Si esta acción se hubiera producido en la hipótesis del párrafo primero del artículo

75 de la ley de la Jurisdicción Constitucional, constatado en el proceso base una posible aplicación retroactiva, lo que en el pasado dispuso la Corte Plena y ahora propone la Procuraduría General, tendría sentido. Mas de conformidad con la normativa de la nueva jurisdicción constitucional, y en el caso concreto, no es necesario proceder de esa manera independientemente de que se acepte que hubo una torcida aplicación de la Asamblea Legislativa de su potestad para interpretar auténticamente las leyes promulgadas." (Sentencia 320-92 de las quince horas del once de febrero de mil novecientos noventa y dos). En la especie, resulta aplicable el pronunciamiento señalado, en el sentido de que, por el contenido del texto, la Ley 3416 es más bien una reforma y no una interpretación auténtica, lo que implica que su aplicación debe ser hacia el futuro y no en forma retroactiva. En todo caso, conforme se señaló en el considerando anterior, la constitución de la hipoteca objeto de discusión en el asunto base, fue posterior a las leyes que se impugnan, por lo que resulta irrelevante -para el caso- si en ellas se dispone o no una aplicación retroactiva a la ley, dado que esta circunstancia no afecta los intereses del accionante. No existe violación del artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política, pues dentro de las potestades y competencias exclusivas de la Asamblea Legislativa se encuentran tanto la de reformar las leyes como la de darles interpretación auténtica.- Por lo expuesto, procede rechazar por el fondo la acción en cuanto a ese aspecto." VIII.- Corolario de lo expuesto, resulta legalmente imposible para esta Sala distorsionar los alcances de la interpretación auténtica, la que constituye, en opinión de la Sala Constitucional, una verdadera reforma legal que mantiene el plazo decenal para los créditos hipotecarios. En consecuencia, tanto el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios como el Juzgado Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, han incurrido en violación de los artículos 968 del Código de Comercio y 424 del Código Civil. Se vulnera la primera disposición al aplicar un plazo prescriptivo de 4 años, cuando la norma establece en forma clara que las hipotecas comunes prescriben a los 10 años. Lo propio sucede con el artículo 424 del Código Civil, pues por imperativo de ley y para efectos exclusivamente de prescripción, la accesoriedad de la hipoteca no implica que se extinga con la obligación principal. En lo que al artículo 662 del Código Civil se refiere, no se infringe porque una línea de crédito garantizada

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

con hipoteca común no califica dentro del concepto de obligaciones indivisibles. La divisibilidad e indivisibilidad de una obligación se fundamenta exclusivamente en la naturaleza de la prestación; esto es, si es o no susceptible de cumplirse en partes. Secuela de ese aspecto conceptual, el problema de la divisibilidad o indivisibilidad de las obligaciones tiene importancia jurídica cuando hay pluralidad de deudores o acreedores. Es cierto que en la hipoteca al cobro hay una deudora, una garante (personas jurídicas) y un fiador, pero la solidaridad entre la primera y el último no le concede a la obligación el carácter de indivisible (artículo 663 del Código de Comercio). De todos modos, lo que aquí se cuestiona es el plazo de prescripción del crédito conforme al negocio causal, sin incursionar en la forma de cumplirse la prestación. La recurrente reconoce que la obligación venció el 10 de abril de 1990 (folio 175), lo que congruente con el año inicial para el pago. En la escritura hipotecaria se establece un año a partir de la fecha del otorgamiento -10 de abril de 1989-, con la posibilidad de prórrogas hasta cinco años, las cuales se echan de menos. Desde entonces no han transcurrido los 10 años de prescripción, ello por cuanto la notificación por edictos y el apersonamiento de la parte demandada tienen efectos interruptores, todo a tenor de los artículos 296 inciso a) del Código Procesal Civil y 977 del Código de Comercio. El edicto se publicó el 3 de junio de 1999 (folio 82) y el señor Otto Jiménez Campos se apersona en su triple condición el 8 de febrero del año 2000 (folio 96). Aún cuando se alegó la nulidad de todo lo resuelto y actuado y se cuestionó la notificación por edictos, esa pretensión procesal se denegó en auto de las 13 horas del 7 de julio del año 2000 (folio 119). De todos modos, si el plazo decenal arranca del 10 de abril de 1990 y el señor Jiménez Campos se apersona el 8 de febrero del 2000, lo hace antes de que transcurran los diez años y por ende se interrumpe la prescripción. En definitiva, se acoge el recurso interpuesto por el Banco actor, debiéndose anular la sentencia recurrida y la del Juzgado Civil de Asuntos Sumarios. Al resolver sobre el fondo, se rechaza el incidente de prescripción del capital opuesto por el señor Jiménez Campos en su triple carácter (folio 102).” VI.- Aun cuando el recurrente no lo ha alegado en esta instancia, igualmente la jurisprudencia de la Sala ha reiterado la improcedencia de la prescripción cuando el proceso se ha desarrollado en forma continua. Las hipotecas datan del 85 y 86, pero el proceso hipotecario se inició en mayo de 1987 y desde entonces se ha tramitado lento pero constante. Los autos reflejan gran cantidad de vicisitudes y a manera de ejemplo los traslados y permanencia en la sede civil y civil de hacienda, así como gran cantidad de incidentes y gestiones promovidas por el demandado. No se dislumbra un abandono total por un período anterior de 10 años a la fecha del incidente, todo lo contrario se desprende del

expediente sin necesidad de mayores esfuerzos. En definitiva, el plazo prescriptivo es de 10 años y no ha transcurrido en autos. Sin más consideraciones por innecesario, en lo que es motivo de inconformidad, se confirma el pronunciamiento recurrido."

FUENTES UTILIZADAS

- 1 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 239 de las quince horas treinta minutos del veintinueve de marzo del año dos mil.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Resolución N° 065 del 28 de abril del 2006
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 91 del 28 de febrero del 2001
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 776 de las catorce horas con treinta minutos del veinte de noviembre del 2003.
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N°1070 del 01 de octubre del 2003