

# **INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.**

## **CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

### **ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

#### **RESOLUCIÓN No. 054-F-98.CIV.**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las quince horas quince minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y ocho.-

Incidentes de Prescripción de Obligación Principal promovidos por el tercer embargante, Manrique Meneses Cabalceta, soltero, técnico dental, y la tercera poseedora "Constructora Corobicí del Oeste", representada por su apoderado generalísimo Alfredo Valdivieso Serrano, empresario, vecino de Heredia, dentro del proceso ejecutivo hipotecario establecido en el Juzgado Segundo Civil de Heredia por "Finca la Martita S. A." representada por su presidente Alejandro Arias Font, soltero, agrónomo, contra Rafael Angel Navas Veita c.c. Beita Navas. Intervienen, además, los licenciados Mauricio Dobles Montealegre, soltero y Gonzalo J. Facio Segreda, en calidad de apoderados especiales judiciales de la sociedad actora y de la entidad incidentista, respectivamente. Todas las personas físicas son mayores de edad y con las excepciones dichas, casados, abogados y vecinos de San José.

#### **Resultando:**

**1.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el representante de la actora "Finca la Martita, S.A." estableció proceso ejecutivo hipotecario, para que se obligue a la sociedad demandada a pagarle \$69.825.000,00, de capital e intereses.

**2.-** Los señores, Manrique Meneses Cabalceta, tercer embargante y Alfredo Valdivieso Serrano, representante de la tercera adquirente "Compañía Constructora Corobicí del Oeste, S.A.", formularon incidentes de prescripción de la obligación principal, base de la ejecución y solicitaron, "... se declare la prescripción de la obligación principal en el presente asunto, que es préstamo mercantil por la suma de veinticinco millones de colones y sus respectivos intereses, a favor del deudor de la obligación, garantizada con hipoteca, Rafael Angel Navas Beita, por haber transcurrido el plazo de ley de cuatro años, después de vencida la deuda, sin que el acreedor ejerciera su derecho de cobrar la deuda. al extinguirse la obligación principal por prescripción, deberán extinguirse todos los intereses corridos, los cuales son accesorios, y así

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

mismo deberán extinguirse la hipoteca que garantiza el crédito por ser un derecho real de garantía accesorio al principal, debiendo de correr la misma suerte. Deberá de ordenarse la cancelación del gravamen registral que da origen a la presente acción hipotecaria, así como cualquier mandamiento expedido por el juzgado en relación con el presente proceso. Se condene a la actora al pago de las costas del presente incidente.".-

**3.-** De dicha articulación se confirió la audiencia respectiva a las partes. El Lic. Arias Font en su calidad de apoderado de la actora, contestó negativamente y solicitó rechazarlos de plano.

**4.-** El Juez, Lic. Manuel Fco. Sancho M., en resolución de las 11 horas del 9 de abril de 1997, resolvió: "... se declaran los incidentes de prescripción interpuestos por Manrique Meneses Cabalceta y Compañía Constructora Corobicí del Oeste Sociedad Anónima, representada por Alfredo Valdivieso Serrano, dentro del proceso hipotecario establecido por Finca la Martita Sociedad Anónima, representada por Alejandro Arias Font contra Rafael Angel Navas Beita, condenándose a los incidentistas al pago de las costas de los incidentes.".-

**5.-** El representante de la tercera poseedora Compañía Constructora Corobicí el Oeste S. A., Alfredo Valdivieso Serrano, apeló, y el Tribunal Superior de Heredia Sección Primera, integrado por los Jueces Superiores Gino Cappella Molina, Edgar Alvarado Luna y María Elena Fernández Alvarado, en resolución de las 7:30 horas del 19 de agosto de 1997, dispuso: "Se revoca la resolución apelada. En su lugar, se acoge la excepción de prescripción interpuesta por Compañía Constructora del Oeste, A. S. dentro del ejecutivo hipotecario de Finca La Martita, S. A. contra Rafael Navas Beita. Se exime al actor incidentado del pago de ambas costas de este asunto.".-

**6.-** El señor Arias Font, en su calidad de representante de la sociedad actora, formuló recurso de casación. Se acusa como infringidos, por violación directa, los artículos 968, 969, 984 y 977 inciso a) y c) del Código de Comercio, y los artículos 868, 876, 424 del Código Civil.-

**7.-** En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. En la decisión del asunto interviene la Magistrados Licda. Anabelle León Feoli, en sustitución del Magistrado Ricardo Zeledón Zeledón, por licencia concedida.

**Redacta el Magistrado Zamora Carvajal; y**

**CONSIDERANDO:**

**I.-** El 10 de julio de 1989, Finca La Martita S.A. le vendió a Rafael Navas Beita una finca de su propiedad, inscrita en el Partido de Heredia bajo el sistema de Folio Real matrícula número cincuenta y siete mil noventa y cinco-cero cero cero. El precio de venta fue de ciento ochenta y tres mil trescientos veintisiete colones con cuarenta céntimos. En la misma escritura en que se documentó la venta, acto seguido de ésta, se suscribió un contrato de préstamo de dinero,

---

**www.derechocomercial-cr.com**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 3 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

mediante el cual Finca La Martita S.A., le otorga en carácter de préstamo al señor Rafael Navas Beita, la cantidad de veinticinco millones de colones, suma que debía pagar a su acreedora en un plazo de tres meses, junto con intereses corrientes del 16% anual sobre los saldos. En garantía del pago del préstamo de dinero, el señor Navas Beita constituyó hipoteca de primer grado en favor de Finca La Martita S.A., sobre la finca que en la misma escritura le había vendido esa sociedad. Tres años después, el señor Rafael Navas Beita le vendió por la suma de treinta millones de colones, la finca antes mencionada, a la sociedad Compañía Constructora Corobici del Oeste S.A.. Dicha venta se hizo con los gravámenes inscritos que soportaba la finca vendida, incluyendo la hipoteca que garantizaba el pago del préstamo que Finca La Martita S.A. le había otorgado a Navas Beita. Este último no cumplió en tiempo con los pagos pactados, hecho ante el cual la sociedad acreedora procedió a ejercer su derecho de crédito con la garantía hipotecaria. Luego de corregirse algunos errores procesales que habían producido la anulación de lo actuado, el señor Navas Beita fue notificado de la demanda el día 30 de abril de 1996, poco más de seis años contados a partir del vencimiento de la obligación principal. En el proceso, posteriormente, se apersona un tercero embargante que interviene, adhesivamente, a favor del demandado e interpone un incidente de prescripción de la obligación, hecho que secunda la sociedad Compañía Constructora Corobici del Oeste S.A., tercera poseedora. El Juzgado Segundo Civil de Heredia declara sin lugar el incidente de prescripción de la obligación principal, alegando para ello que la obligación no se encuentra prescrita, dado que en el caso de hipoteca, el plazo de prescripción a aplicar es de diez años. La tercera poseedora apela de la resolución del Juzgado y el ad quem la revoca, acogiendo la excepción de prescripción interpuesta, argumentando que tratándose el asunto de un préstamo oneroso, garantizado por una hipoteca, las normas de la prescripción a aplicar lo son las del Código de Comercio.

**II.-** El representante legal de la sociedad actora interpone recurso de casación contra la sentencia del Tribunal Superior Segundo Civil de Heredia, Voto No. 124-1-97, de las 7:30 horas del 19 de agosto de 1997, que resuelve sobre el incidente de prescripción de la obligación, interpuesto por el tercero embargante y por la sociedad tercera poseedora, dentro del proceso ejecutivo hipotecario de Finca La Martita S.A. contra Rafael Angel Navas Beita. Se acusa como infringidos, por violación directa, los artículos 968, 969, 984 y 977 inciso a) y c) del Código de Comercio, y los artículos 868, 876, 424 del Código Civil.

**III.-** En la escritura número sesenta y siete (ver folio 4), del tomo cinco del protocolo del Notario Arturo Alpizar Vargas, la sociedad Finca La Martita S.A. vende por la suma de ciento ochenta y tres mil trescientos veintisiete colones con cuarenta céntimos, la finca antes indicada, cuya medida es de más de seiscientos sesenta y tres hectáreas. Nótese que la finca tres años después fue vendida por el señor Navas Beita por la suma de treinta millones de colones, venta que se hizo con el gravamen hipotecario por veinticinco millones de colones que se constituyó al momento de efectuarse la venta entre Finca La Martita S.A. y el Sr. Navas Beita, y que dentro del proceso hipotecario dentro del cual se presentó el incidente de prescripción de la obligación objeto de este recurso, consta que la finca fue, pericialmente, valorada en la suma de

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

cincuenta y dos millones cuatrocientos veintitrés mil novecientos ochenta y cuatro colones, peritaje que incluso se le acusa de ser omiso en cuanto a la valoración de los árboles maderables que en ella se hallan.

**IV.-** Es claro, que en el presente caso se está en presencia de una venta de un inmueble cuyo saldo del precio quedó garantizado con una hipoteca, y no de una venta y un préstamo independiente uno del otro. Debemos recordar que en materia civil la prueba, de acuerdo con el artículo 330 del Código Civil, debe apreciarse en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario. Valorar la prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, implica valorar los diferentes medios de prueba existentes en los autos, a la luz de la realidad de la vida, o en otros términos, de acuerdo con lo que aconseja la experiencia humana y las reglas de la lógica y el buen entendimiento. De todos es conocida la indebida práctica notarial de establecer en las ventas de bienes inmuebles, un precio de venta igual o mínimamente superior al registrado en los archivos de las Municipalidades y en los de la Dirección General de Tributación Directa, cuyos datos se encuentran desactualizados y alejados de la realidad del mercado, esto con el fin de minimizar los costos de inscripción ante el Registro Nacional del respectivo traspaso, en que solamente el impuesto de traspaso de bienes inmuebles representa un tres punto cero uno por ciento del valor que se consigne en la escritura de venta. Dentro de tal práctica, es común encontrarse con escrituras con valores de venta de inmuebles ridículamente bajos, como en el presente caso e hipotecas que se constituyen sobre ellos, por sumas sumamente altas. El sentido común, la experiencia y la lógica, indican que en el caso que nos ocupa no estamos en presencia de una venta de un inmueble y un préstamo, independiente uno del otro, sino de un solo negocio complejo que debe ser analizado desde esa perspectiva. Solo así se puede explicar la venta a un precio bajísimo de una finca de tan alto valor y el otorgamiento de una hipoteca sobre la misma, por una suma que representa alrededor de ciento treinta y seis veces el monto pagado.

**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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 5 -

**ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

de diez años, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 471, párrafo segundo, del Código Civil y de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio, cuando dispone: Artículo Unico.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años."

**VI.-** En consecuencia, el Tribunal Superior ha incurrido en violación de los artículos 968, 969, 977, 984 del Código de Comercio y 424, 868, 876 del Código Civil. Por lo demás, se tiene por demostrado que la operación mediante la cual se constituyó la hipoteca fue suscrita el día diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve (ver certificación folio 5); además, el demandado, señor Rafael Navas Beita, fue notificado de la demanda el treinta de abril de mil novecientos noventa y seis; y dicha obligación se encuentra vencida desde el día once de julio de mil novecientos ochenta y nueve. Por lo expuesto, no han transcurrido los diez años de la prescripción civil, por lo que procede, en consecuencia, el recurso interpuesto, debiéndose anular la sentencia recurrida y confirmar la del Juzgado, para rechazar la excepción de prescripción.

**POR TANTO:**

Se declara con lugar el recurso. Se anula la sentencia del Tribunal Superior. Fallando por el fondo, se confirma la sentencia del Juzgado y se deniega la excepción de prescripción presentada por el tercero embargante y la tercera poseedora.

**Edgar Cervantes Villalta**

**Ricardo Zamora C.**

**Hugo Picado Odio**

**Rodrigo Montenegro T.**

**Anabelle León Feoli**

ns.-

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.