



Exp: 92-000192-0419-AG

Res: 000616-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas treinta minutos del veintinueve de agosto de dos mil siete.

Procesos ordinarios acumulados establecidos en el Juzgado Agrario de Corredores, Puntarenas. Expediente no. 92-000192-0419-AG, por **SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, José Alberto Montero Alvarado, ingeniero eléctrico y **ANTONIA MARÍA MACHADO JUCA**, de nacionalidad brasileña, portadora del pasaporte no. CB 12881, ama de casa; contra el **BANCO ANGLO COSTARRICENSE** hoy el **ESTADO**, representado por su Procurador Bernardo Lara Flores, de calidades no indicadas y **LA CANFINERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma por Olman Vargas Castillo, soltero, empresario, vecino de Parrita; y el expediente no. 42-3-94, que es nulidad de proceso ejecutivo hipotecario, establecido por **SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, José Alberto Montero Alvarado de calidades supra indicadas, **ISABELLA MONTERO JUCA**, licenciada en administración; **CHRISTINA MARÍA MONTERO JUCA**, odontóloga, vecina de Fortaleza, Estado de Ceara, República Federativa de Brasil y por **ANTONIA MARÍA MACHADO JUCA**, de calidades ya indicadas; contra el **BANCO ANGLO COSTARRICENSE** hoy el

ESTADO, representado por Procurador Bernardo Lara Flores y **LA CANFINERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma Olman Vargas Castillo. Figuran además, como apoderados especiales judiciales, de los coactores reconvenidos Ganadera La Fuente S. A., Isabella Montero Juca y la coactora Antonia María Machado Juca, los licenciados Bernal Ulloa Flores y Bernal Ulloa Álvarez; de la coactora reconvenida Christina Montero Juca, el licenciado Rodrigo Mora Salazar; y por la codemandada reconventora La Canfinera S.A., el licenciado Carlos Vargas Pizarro. Se tiene como parte al Instituto de Desarrollo Agrario, representado por su apoderado general judicial, Jorge Manuel Solano Chinchilla. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora en el expediente no. 92-000192-0419-AG, estableció proceso ordinario, a fin de que en sentencia se declare: *"1- Que el JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO promovido por el BANCO ANGLO COSTARRICENSE en contra de SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE S. A. y otros bajo el expediente número 173-1-89 es absolutamente NULO por cuanto la demanda FUE INCORRECTAMENTE planteada en contra de ANTONIA MARIA (sic) MACHADO JUCA y CRISTHINA MARIA (sic) MONTERO JUCA, entre otros, como supuestas fiadoras de la obligación, demanda en la que fue errada su **identificación**, habiéndose en consecuencia entablado la acción contra otras **personas distintas**. 2- Que la escritura de constitución de hipoteca es ABSOLUTAMENTE*

NULA, así como absolutamente nulo el indicado PROCESO HIPOTECARIO en cuanto a la supuesta fiadora CRISTINA MARÍA (sic) MONTERO JUCA, todavez que tanto en la escritura como en la demanda ejecutiva se identificó a la demandada CRISTHINA MONTERO JUCA con un número de cédula de identidad que no es acorde con la **cuenta cedular** aportada en este juicio como prueba, razón por la cual el supuesto gravámen y la demanda se enderezó contra **persona distinta**. 3- Que la escritura de constitución de hipoteca, es ABSOLUTAMENTE NULA, toda vez que en ella se hace referencia a un **poder especial inexistente**, en virtud de que las supuestas fiadoras poderdantes no otorgaron mandato alguno al Sr. JOSÉ ALBERTO MONTERO ALVARADO. El banco actor NO HA DEMOSTRADO la existencia del referido documento dentro del proceso ejecutivo, lo cual resulta lógico toda vez que el mandato no existe. 4- Que partiendo del supuesto de que dicho **PODER ESPECIAL** hubiera existido, en todo caso la escritura de constitución de hipoteca es ABSOLUTAMENTE NULA, ya que ha sido reiterada la JURISPRUDENCIA JUDICIAL Y REGISTRAL en el sentido de que "...cuando un notario da fe de una personería y sea de aquellas que no conste en registros, deberá hacerlo con vista del documento en que conste la representación, el cual debe citar el notario con especificación de su fecha y del funcionario que lo autoriza. Un poder especial, para que la actuación del mandatario surta efecto respecto a tercero y cause asiento en el Registro, debe estar protocolizado por Notario para que tenga en carácter de público. No puede hacerse relación a un documento privado". En efecto, el "poder" a que se hace referencia en la escritura de hipoteca, es un simple **documento privado no protocolizado**.

5- Que la notificación del AUTO INICIAL en el proceso hipotecario 173-1-89 indicado, es **ABSOLUTAMENTE NULA**, así como todas las actuaciones y resoluciones posteriores a dicho auto, en virtud de que el "Sr. JOSÉ ALBERTO MONTERO ALVARADO" no tenía facultades para recibir notificaciones a nombre de las fiadoras co-demandadas ANTONIA MARÍA MACHADO JUCA Y CRISTHINA MARÍA MONTERO JUCA, porque partiendo del supuesto de que el mandato hubiera existido (lo que no compartimos los actores) el mandato **especial** únicamente es válido para el acto para el cual se otorgó (constitución de garantía) de forma tal que **cumplido el mandato el poder se extingue**. 6- Que sólo en virtud de poder **generalísimo o general** puede un mandatario **disponer de bienes** del mandante así como **gestionar judicialmente**, así como recibir válidamente notificaciones a nombre del poderdante. 7- Que el remate señalado dentro de la ejecución hipotecaria, a las 9:15 horas del 11 de junio de 1991 ES **ABSOLUTAMENTE NULO**, así como su aprobación y demás actuaciones posteriores, en virtud de haberse celebrado como **SEGUNDA SUBASTA** con rebajo del 25% de la base. Lo anterior porque el **primer remate** señalado era absolutamente nulo y jurídicamente **inexistente**, porque si bien es cierto se celebró y no hubo asistencia de postores, el despacho **ERRO LOS NÚMEROS DE FINCA POR SUBASTAR**, rematándose una **cosa por otra** (art 653 del Código Procesal Civil). Debió entonces haberse tenido el remate de las 9:15 horas del 11 de junio de 1991 como **PRIMERA SUBASTA** sin rebajo alguno de la base. 8- Que existiendo vicios esenciales en el procedimiento, principalmente en cuanto a la inobservancia de los numerales 649, 650, 652 del Código Procesal Civil, el remate celebrado es

*ABSOLUTAMENTE NULO aún en PERJUICIO DEL REMATARIO ADJUDICATARIO (653 CÓDIGO PROCESAL CIVIL). 9- Que todo el procedimiento de ejecución esta viciado de NULIDAD ABSOLUTA, en virtud de haberse celebrado remate con base en CERTIFICACIONES antiguas, sin vigencia alguna, por tener más de dos años de expedidas, sin haber cancelado los timbres y especies de ley, como tampoco aportó el BANCO ACTOR certificación relativa al supuesto **poder especial** con el carácter de **DOCUMENTO PÚBLICO-PROTOCOLIZADO**. Documento éste que evidentemente no existió. 10- Que tanto el JUZGADO a cargo de la ejecución, como el Banco Actor y la remataría (sic) la CANFINERA S.A. incurrieron en la violación del artículo 68 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. El despacho violó el procedimiento al OTORGAR A FAVOR DE LA REMATARIA Y DEL BANCO ACTOR **prórrogas ilegales** no previstas por el artículo 68 citado, lo que viola el **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**. El Banco actor al NO SUJETARSE AL PLAZO DE LEY previsto por el artículo 68 citado y por omitir hacer las comunicaciones que prevé la ley al despacho. La remataria por cuanto se acogió a PRÓRROGAS ILEGALES violatorias del principio de legalidad así como por NO CONSIGNAR EL SALDO DEL PRECIO dentro del término de ley. Además incurrió el despacho en violación del procedimiento POR NO DECLARAR LA INSUBSISTENCIA DEL REMATE Y REBELDÍA DEL ADJUDICATARIO, a pesar de que todas estas irregularidades se le comunicaron oportunamente por los demandados POR LA VÍA INCIDENTAL. 11- Que el Banco actor, el despacho a cargo de la ejecución, actuaron en violación de las disposiciones de la LEY FODEA N° (sic) 7064 del 29 de abril de 1987 y del Reglamento al Capítulo II de la citada ley (art. 9 inciso 3 CAPÍTULO II LEY FODEA y art. 25 del Reglamento*

al Capítulo II LEY FODEA) al dar curso a una ejecución y rematar un inmueble a sabiendas de que SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE S.A. tenía la operación crediticia que sirvió de base a la ejecución, AMPARADA A LOS BENEFICIOS DE LA LEY y había cumplido con todos los requisitos para recibir tales beneficios.

*12- Que en general, TODAS LAS ACTUACIONES Y RESOLUCIONES hechas por el Juzgado a cargo de la Ejecución Hipotecaria, están VICIADAS DE NULIDAD ABSOLUTA por haberse incumplido con las más elementales disposiciones en materia de procedimiento, razón por la cual LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA ES ABSOLUTAMENTE NULA A PARTIR DEL AUTO INICIAL de traslado de la DEMANDA Y ACTOS POSTERIORES Y RESOLUCIONES. 13- Que ambas costas de esta acción son a cargo de los co-demandados BANCO ANGLO COSTARRICENSE Y SOCIEDAD LA CANFINERA S.A. 14- Que en virtud de ser ABSOLUTAMENTE NULA LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA, a partir del AUTO INICIAL, lo que incluye las actuaciones y resoluciones posteriores, así como el remate y adjudicación del inmueble propiedad de SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE, y por haberse demandado a PERSONAS AJENAS AL PROCESO, se nos ha causado a los suscritos co-actores DAÑOS Y PERJUICIOS que prudencialmente estimamos en la suma de: ϕ 60.000.000 (**SESENTA MILLONES DE COLONES**)."*

2.- La sociedad demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de personería ad causam pasiva y la expresión genérica de "*sine actione agit*". El Banco Anglo Costarricense, por su parte, contestó negativamente e interpuso las defensas previas de falta de agotamiento de vía administrativa, cosa juzgada, falta de legitimación ad causam

activa y pasiva, siendo resueltas las dos primeras interlocutoriamente. Asimismo opuso las excepciones de falta de derecho falta de causa activa y pasiva, falta de interés, indebida acumulación de pretensiones y la expresión genérica de "*sine actione agit*".

3.- Por su parte, los actores en el expediente no. 42-94, establecieron nulidad del proceso ejecutivo hipotecario, para que en sentencia se declare: (folio 454) *"I- La falsedad de la escritura pública, número ocho otorgada ante la Notario Dora Silvia Henríquez Dominguez, a las 14 horas del 29 de agosto de 1986. II- La nulidad absoluta de todo lo actuado en el proceso ejecutivo Hipotecario N° (sic) 173-1-89 tramitado en el Juzgado Agrario de Corredores, Villa Neily. III- Que los demandados deberán pagar los daños y perjuicios descritos en la relación de hechos y que se fijarán en ejecución de sentencia. IV- Que la sentencia que acoja esta pretensión ordenará la cancelación de la escritura de protocolización del remate que automáticamente quedará anulado de protocolización del remate que automáticamente quedará anulado y cuyas citas se indicarán en el trámite de ejecución de sentencia. V- Que los demandados deben reintegrar a la Sociedad Ganadera La Fuente S.A. el inmueble rematado en el ejecutivo hipotecario anulado. VI- Que para el caso de que el inmueble cuya reivindicación se pide no pudiere ser devuelto a la sociedad propietaria citada en el apartado anterior, el Banco Anglo Costarricense deberá pagar el valor real de la propiedad y sus intereses sobre esa suma y sobre el monto de los otros daños y perjuicios aquí reclamados, al tipo bancario vigente en el momento del pago y a partir del día 11 de Mayo (sic) de 1992, todo a fijarse en ejecución de sentencia. VII- Que los accionados pagarán ambas*

costas de este proceso." Asimismo, de manera subsidiaria pide: "... I- La nulidad absoluta de todo lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario número 173-1-89 tramitado ante el Juzgado Agrario de Corredores, Villa Neily, a partir de la presentación de la demanda, por no haberse notificado legalmente y causado indefensión a quienes debieron figurar como parte en ese proceso. II- La nulidad del remate efectuado en este proceso, su adjudicación e inscripción de la escritura de protocolización de piezas, cuyas citas de anotación se indicarán en el trámite de ejecución de sentencia. III- Igual al apartado III de la demanda principal. IV- Igual al apartado V de la demanda principal. VI- Igual a lo pretendido en el apartado VI de la demanda principal. VII Igual que el apartado VII de la demanda principal."

4.- La coactora Antonia María Machado Juca, amplió la demanda y solicitó que en sentencia se agregue: *"VIII.- Que igualmente es absolutamente nula la escritura de rescisión de compraventa referida en el hecho décimo sétimo de esta demanda y por ende es nula también la hipoteca constituida ante la Notario Dora Silvia Heriquez (sic) Dominguez, a las 14 hrs. (sic) del 29 de agosto de 1986 por no haber consentido en el gravamen la propietaria del inmueble hipotecado. IX.- Que como consecuencia es también absolutamente nulo todo lo actuado en el Proceso Ejecutivo Hipotecario N° (sic)173-1-89 tramitado en este mismo Despacho, por cuanto en la misma tampoco se citó ni notificó a la propietaria del inmueble cuyo remate se solicitó en el mismo."*

5.- El señor Olman Vargas Castillo, apoderado de la codemandada Canfinera S.A. contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de interés, falta de legitimación pasiva y la

expresión genérica de *"sine actione agit"*. El representante de la Junta Liquidadora del antiguo Banco Anglo Costarricense, contestó negativamente e interpuso las defensas previas de cosa juzgada e inadmisibilidad de la acción, resolviéndose ésta última interlocutoriamente. Además, opuso las excepciones de falta de derecho, falta de interés actual y falta de causa, todas ellas contempladas dentro de la expresión genérica de *"sine actione agit"*, así como la de prescripción.

6.- La codemandada La Canfinera S. A. planteó reconvencción contra Ganadera La Fuente S.A., Isabella Montero Juca, Christhina María Montero Juca, Banco Anglo Costarricense y solidariamente contra el Estado, para que en sentencia se declare: *"1. Que el remate del día 11 de junio de 1991 mediante el cual mi representada se adjudicó el inmueble matrícula 6-21470-B-000, fue efectuado legalmente y por lo tanto es válida y eficaz la adjudicación hecha a favor de mi representada. 2. Consecuentemente, se declarará que mi representada es la propietaria legítima del citado inmueble matrícula 6-21470-B-000, con todos los atributos que conlleva el goce pleno del dominio. 3. Que los demandados deberán pagar a mi representada los daños y perjuicios ocasionados, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia, en forma solidaria. Se considerará la devaluación monetaria. 4. Que son ambas costas de este juicio a cargo de los demandados en forma solidaria."* Subsidiariamente solicita que en la eventualidad de que se acoja con lugar la demanda de reivindicación, se declare: *"1. Que mi representada continuará en al posesión del inmueble adjudicado, hasta tanto los demandados no le hagan efectivo pago de los siguientes extremos: - Treinta millones de colones por concepto de*

mejoras hechas a la finca por la siembra de treinta hectáreas de palma africana. - Ocho millones de colones por mejoras hechas en la finca por la hechura de pastos nuevos y reconstrucción total de cercas. - Por la administración de la finca de los demandados deberán pagar la suma de seis millones de colones anuales, desde la fecha en que se tomo posesión del inmueble hasta la fecha en que se entregue el inmueble en disputa. - Siete millones ciento ochenta y cinco mil colones que pagó mi representada en remate público celebrado el día once de junio de 1991, según consta (sic) del expediente 173-3-89. - Veinte millones de colones que mi representada tendrá que pagar por la atención y dirección profesional de los dos juicios ordinarios interpuestos ante este despacho por Sociedad Ganadera La Fuente, en razón del funcionamiento anormal de los servicios que presta el Banco y el Estado. - Los daños y perjuicios que se le ocasionan a mi representada con motivos de estos juicios y por causa del funcionamiento anormal de los servicios que presta el Banco Anglo y el Estado, estimamos en la suma de veinticinco millones de colones, pero que en todo caso se liquidarán en ejecución de sentencia. - Los intereses sobre las sumas de dinero que se concedan a mi representada en sentencia, al tipo de interés bancario para préstamos personales, desde la fecha en que se tomó posesión del inmueble adjudicado hasta la fecha en que se haga su efectivo pago. - Los intereses sobre la suma de dinero pagada en el remate, siete millones ciento ochenta y cinco mil colones, por el inmueble adjudicado, al tipo de interés bancario para préstamos personales, desde la fecha en que mi representada hizo el pago hasta la fecha en que se haga su efectivo pago, de lo aquí reclamado. - Los gastos por la administración de la

finca, estimados en seis millones de colones anuales, desde la fecha en que se tomó posesión de la finca hasta la fecha en que se ordene la entrega del inmueble. 2. Que son ambas costas a cargo de los demandados en forma solidaria."

7.- El representante de la Junta Liquidadora del antiguo Banco Anglo Costarricense contestó negativamente la reconvencción y opuso las excepciones de prescripción, falta de agotamiento de la vía administrativa y la expresión genérica de "*sine actione agit*". El Procurador, por su parte, contestó negativamente la contrademanda y formuló las excepciones de falta de legitimación ad causam pasiva, falta de agotamiento de la vía administrativa, falta de derecho y la expresión genérica de "*sine actione agit*".

8.- Las actoras reconvenidas Isabella Montero Juca y Christhina María Montero Juca contestaron negativamente la contrademanda e interpusieron las excepciones de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de derecho y prescripción.

9.- La Jueza Marizel Zamora Arias, en sentencia no. 108-2003 de las 9 horas 9 minutos del 20 de octubre de 2003, resolvió: "*En virtud de todo lo anteriormente expuesto **se acogen** las excepciones de falta de derecho, se rechaza la de falta de legitimación activa y pasiva ya que al ser la sociedad la Fuente S.A la parte demandada en el proceso ejecutivo Hipotecario (sic) cuestionado tien (sic) legitimación parainterponer (sic) el proceso en contra del banco actor ejecutor y de el (sic) postor adjudicatorio. Por innecesario, se omite pronunciamiento sobre la defensa de sine actione agit. Enconsecuencia (sic) se declara **SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS** la demanda ordinaria*

*agraria de nulidad de proceso ejecutivo Hipotecario (sic), nulidad de remate planteada por la Sociedad la Fuente S A. en contra de Banco Anglo Costarricense, y Sociedad La Canfinera S.A, son ambas costas de esta acción a cargo de la parte actora. Con respecto a la reconvención planteada por la Sociedad la canfinera (sic) S.A en contra (sic) de la Fuente S.A, Isabella MonteroJUca (sic) y elBanco (sic) Anglo Costarricense se rechazan la de falta de derecho, prescripción, falta de interés, la de falta de legitimación activa y pasiva, ya que la Canfinera S.A al ser la adjudicataria del remate impugnado tien (sic) relación con el objeto litigioso de este proceso, en consecuencia **SE DECLARA PARCILAMENTE CON LUGAR** la demanda ordinaria agraria establecida por la Canfinera S. A. de la siguiente forma; 1- Se declara válido y eficaz el remate celebrado el día once de Junio (sic) de mil novecientos noventa y uno mediante el cual La Canfinera S.A se adjudicóel (sic) inmueble matricula (sic) seis veintiumil (sic) cuatrocientos setenta B cerocerozero (sic) del Partido de Puntarenas, 2- Consecuentemente, se declara que La Canfinera S.A es la legítima propietaria del citado inmueble.deconformidadconlo (sic) señalado en el párrafo primero del artículo 222 del Código Procesal Civil se exime a las partes reconvenidas del pago de las costas personales y procesales de esta acción".*

10.- La sociedad coactora reconvenida y la coactora Antonia María Machado Juca, así como la sociedad codemandada reconventora apelaron; y el Tribunal Agrario, integrado por los Jueces Antonio Darcia Carranza, Alexandra Alvarado Paniagua y Magda Díaz Bolaños, con voto salvado de la segunda, en sentencia no. 899-F-06 de las 16 horas 29 minutos del 31 de agosto de 2006,

dispuso: *"Se admite como prueba para mejor resolver la copia certificada del expediente del proceso ejecutivo hipotecario número ochenta y nueve- cero cero cero ciento setent (sic) y tres- cuatrocientos diecinueve- ag. En lo apelado, se revoca parcialmente la sentencia en cuanto exonera del pago de las costas de la contrademanda a las reconvenidas, y en su lugar se condena al pago de las costas de la contrademanda a las reconvenidas. En lo demás se confirma."*

11.- El señor José Alberto Montero Alvarado, en su expresado carácter; y, las coactoras Antonia María Machado Juca, Isabella Montero Juca, Christina María Montero Juca y Marilía Montero Juca, apersonándose esta última por primera vez en el proceso, formulan recurso de casación con indicación expresa de las razones en las que se apoyan para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

12.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Gerardo Parajeles Vindas

CONSIDERANDO

I.- El 29 de agosto de 1986, mediante escritura pública número 8, otorgada ante la notaria pública Dora Silvia Henríquez Domínguez, la Sociedad Ganadera La Fuente Sociedad Anónima (en lo sucesivo La Fuente S.A.), se constituyó deudora del extinto Banco Anglo Costarricense por la suma de ₡ 2.906.314,00. El adeudo fue garantizado con hipoteca de primer grado sobre la finca matrícula de folio real 21470-B-000 del Partido de Puntarenas, con la fianza solidaria de las señoras Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Antonia Machado Jucá. En ese instrumento público, únicamente

compareció el señor José Alberto Montero Alvarado, como apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa referida y de la señora Isabella Montero Jucá, y con mandato especial de las dos restantes obligadas. El 28 de abril de 1989, la indicada institución bancaria formuló proceso ejecutivo hipotecario contra La Fuente S.A. en el Juzgado Agrario de Puntarenas, con sede en Corredores, Ciudad Neily, tramitándose con el expediente número 173-A1-89. Según el escrito de demanda, la obligación venció por el no pago de la cuota mensual del 1º de octubre de 1986. En resolución de las 7 horas del 14 de julio de ese año se fijó día y hora para el remate. El 14 de diciembre de 1990 se realizó la primera subasta pública. En auto de las 8 horas del 10 de abril de 1991 se anuló el señalamiento para el segundo remate, al detectarse un error en la anotación del folio maestro en el edicto publicado para el primero. En resolución de las 7 horas 30 minutos del 12 de junio de 1991 se aprobó la venta pública efectuada el día anterior, 11 de junio. El día 20 de ese mes y año se interpuso incidente de nulidad de actuaciones y resoluciones, alegándose que no se le debió notificar el traslado de ese proceso al señor José Alberto Montero Alvarado en su condición de apoderado de la sociedad demandada y de las tres fiadoras. Asimismo, porque el primero de los remates, celebrado el 14 de diciembre de 1990 es nulo, debido a que los números de la finca estaban errados y, en consecuencia, la segunda venta pública, efectuada el 11 de junio de 1991, debió efectuarse como primera subasta, no como se hizo, con la rebaja del 25% de Ley. Además, según alegó, porque las certificaciones presentadas por la ejecutante eran muy antiguas. Posteriormente, la señora Antonia María Machado Jucá formuló incidente de

nulidad en contra de todas las resoluciones dictadas en la ejecución. Alegó error en la identificación de las fiadoras, al existir un equívoco en el número de su pasaporte. El referido Juzgado, en autos de las 14 horas y de las 15 horas, ambos del 16 de agosto de 1991, rechazó los incidentes interpuestos. Luego de verificada la venta pública, la rematante, La Canfinera S.A., le solicitó al Despacho, de conformidad con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, un mes de plazo, a efectos de tramitar un crédito con el Banco actor. Esta gestión fue acogida y prorrogada por un mes más. Nuevamente, el apoderado de La Fuente S.A. alega nulidad absoluta de todo lo actuado y resuelto, sustentada esta vez, en la violación de la Ley número 7964 del 9 de abril de 1987, Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria (en adelante, Ley FODEA); rechazada mediante auto de las 10 horas del 6 de enero de 1992. De igual manera, don José Alberto formuló incidente de declaratoria de rebeldía del postor adjudicatario e insubsistencia de remate, rechazado en resolución de las 9 horas de ese mismo día y año. El 11 de mayo de 1992, el Juzgado Agrario realizó la puesta en posesión de la finca rematada a favor de La Canfinera S.A. Por otro lado, el señor Montero Alvarado, como apoderado de La Fuente S.A. formuló denuncia penal por el delito de falsedad ideológica en contra de la licenciada Dora Silvia Henríquez Domínguez, siendo sobreseída.

II.- El 1º de noviembre de 1991 don José Alberto, como apoderado generalísimo sin límite de suma de La Fuente S.A. y Antonia María Machado Jucá, formularon demanda ordinaria contra el extinto Banco Anglo Costarricense y la empresa La Canfinera S.A. En un inicio se presentó en el Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José, pero ante conflicto de

competencia, esta Sala en voto número 210 de las 13 horas 50 minutos del 26 de diciembre de 1991 dispuso su conocimiento en sede agraria en el Juzgado de Corredores. Pretenden se declare la nulidad absoluta del proceso ejecutivo hipotecario tramitado en ese Despacho con el número 173-A1-89. Lo anterior porque, según afirman, la ejecución fue incorrectamente formulada en contra de doña Antonia María y de Christina María Montero Jucá, fiadoras solidarias, al equivocarse su identificación. Además, piden la nulidad de la escritura pública en donde se constituyó la hipoteca, porque se identificó a la segunda con un número de cédula incorrecto. De igual manera, en el instrumento público se hace referencia a un poder especial inexistente, pues las supuestas fiadoras no otorgaron mandato alguno al señor Montero Alvarado. Aún aceptando que ese poder especial existiera, alegan, la escritura de constitución de la hipoteca siempre es absolutamente nula, en el tanto se otorgó en un simple documento privado sin protocolizar. Asimismo, manifiestan, la notificación del auto inicial de ese proceso, y las demás actuaciones y resoluciones, también están viciadas de nulidad, en virtud de que don José Alberto no tenía facultades para recibir notificaciones a nombre de las fiadoras. En el caso de aceptarse el mandato, agregan, su condición de especial se limita al acto concreto; es decir, la constitución de la garantía, de forma tal que, cumplido el encargo se extingue. Solo en virtud de poder generalísimo o general puede un mandatario disponer de bienes del mandante, así como gestionar judicialmente y recibir notificaciones de su representado. Las demandantes, afirman, el remate celebrado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991, está viciado de nulidad absoluta, al igual que su aprobación y demás actuaciones posteriores,

al celebrarse como segunda subasta, con rebajo del 25% de la base. Sin embargo, la primera venta pública era nula y jurídicamente inexistente, al equivocarse el Juzgado en los números de la finca a rematar, por lo que, se subastó una cosa por otra. Entonces, argumentan, debió tenerse el remate celebrado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991 como primera subasta, sin disminuir la base. Existiendo anomalías esenciales en el procedimiento, principalmente, tocante a la inobservancia de los numerales 649, 650 y 652 del Código Procesal Civil, la venta pública es inválida, aún en perjuicio del rematante, canon 653 ibídem. Manifiestan, toda la ejecución padece de ese vicio, en virtud de haberse celebrado la subasta pública con certificaciones antiguas, sin vigencia alguna por tener más de dos años de expedidas. Además, no fueron cancelados los timbres y especies fiscales de ley, y tampoco aportó el Banco demandado certificación relativa al supuesto poder especial, con el carácter de documento público protocolizado. A su vez, la nulidad solicitada se sustenta en la violación del artículo 68 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. Asimismo, porque se actuó con quebranto de lo dispuesto por la Ley FODEA y su Reglamento, al habersele dado curso a una ejecución y rematar el bien dado en garantía, a sabiendas de que la deudora tenía la operación crediticia amparada a los beneficios otorgados por esa legislación. En resumen, se acusa la nulidad absoluta, al haberse incumplido con las más elementales disposiciones procesales. Solicitan, además, el pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales estima en la suma de ₡60.000.000,00 y las costas del proceso. Los demandados, por separado, se opusieron a la demanda y formularon las defensas de falta de: derecho,

legitimación en sus dos modalidades e interés, así como la expresión genérica "*sine actione agit*".

III.- El 16 de marzo de 1994, el señor Montero Alvarado, en la condición indicada, y las señoras Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá, interponen nueva demanda ordinaria agraria, en contra de los mismos co-demandados. Solicitan, de manera principal, se declare la falsedad de la escritura pública número 8, otorgada ante la Notaria Pública Dora Silvia Henríquez Domínguez a las 14 horas del 29 de agosto de 1986. También reclaman la nulidad absoluta de todo lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario, tramitado en el Juzgado Agrario de Puntarenas, Corredores, Ciudad Neilly. Se ordene la cancelación de la escritura que protocolizó el remate, y la reinscripción a propietario original del inmueble subastado. Asimismo, piden el pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales se fijarán en ejecución de sentencia. En el supuesto de que el bien, cuya reivindicación se gestiona, no pudiere ser devuelto, el Banco demandado deberá reconocer su valor real, más los intereses legales respectivos, réditos que también cancelará respecto del monto que se fije tocante a los daños y perjuicios solicitados, a partir del 11 de mayo del 1992. Por último, pretenden se les cubra las costas de proceso. En subsidio, piden se declare la invalidez absoluta de todo lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario número 173-1A-89, tramitado ante el Juzgado Agrario de Corredores, Ciudad Neily desde su presentación, por no haberse notificado legalmente y causado indefensión a quienes debieron figurar como parte. A su vez, pretenden la nulidad del remate efectuado, su adjudicación e inscripción

de la escritura de protocolización de piezas, cuyas citas de anotación se indicarán en fase de ejecución. Reclaman el pago de los daños y perjuicios, descritos en la relación de hechos y que se fijarán en esa misma etapa. El reintegro a La Fuente S.A. del inmueble rematado; en caso de no poderse, el Banco demandado deberá pagar su valor real, así como los intereses al tipo de ley, sobre esa suma y el monto de los daños y perjuicios reclamados, a partir del 11 de mayo de 1992. Por último, piden el pago de las costas del proceso. El representante de la institución bancaria co-demandada opuso las excepciones falta de: derecho, interés, causa y la prescripción. Por su parte, el apoderado generalísimo sin límite de suma de La Canfinera S.A. reiteró las tres primeras y agregó la falta de legitimación pasiva y la expresión genérica "sine actione agit". En ese mismo acto contrademandó a La Fuente S.A., Isabella Montero Jucá, Christina Maria Montero Jucá, al Banco Anglo Costarricense, y al Estado. Solicita, como demanda principal, se declare que el remate del 11 de junio de 1991 fue efectuado legalmente y, por lo tanto, la adjudicación del inmueble matrícula de folio real 6-21470-B-000, a favor de su poderdante resulta válida y eficaz. En consecuencia, que su representada es la propietaria de ese inmueble, con todos los atributos que conlleva el goce pleno del dominio. Pide se condene solidariamente a los demandados al pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales se determinarán en ejecución de sentencia, considerándose la devaluación monetaria; así como a las costas del proceso. De manera subsidiaria, y ante la eventualidad de prosperar la demanda de reivindicación, solicita se declare que su representada continuará en la posesión del inmueble en litigio, hasta tanto los demandados no hagan

efectivo pago de los siguientes extremos: 1) ¢30.000.000,00 por concepto de mejoras hechas a la finca, por siembra de 30 hectáreas de palma africana, 2) ¢8.000.000,00, por las mejoras efectuadas, en la hechura de pastos nuevos y reconstrucción total de cercas, 3) ¢6.000.000,00 anuales, desde que se tomó posesión de la heredad y hasta que se entregue, por su administración, 4) ¢7.185.000,00, cancelados por su mandataria en el remate público celebrado el 11 de junio de 1991, 5) ¢20.000.000,00 que su poderdante tendrá que cancelar por la atención y dirección profesional de los dos juicios ordinarios interpuestos por la sociedad contrademandada, en virtud del funcionamiento anormal de los servicios prestados por la institución bancaria y el Estado, 6) ¢25.000.000,00, por los daños y perjuicios que se le ocasionen a su representada con motivo de esos procesos; sin embargo, acota, este extremo se liquidará en ejecución de sentencia, 7) los intereses legales, devengados por los montos que se concedan en sentencia, desde que se tomó posesión del inmueble adjudicado y hasta la fecha en que se haga el efectivo pago, 8) los réditos legales sobre la suma de dinero cancelada en el remate -¢7.185.000,00- desde la fecha en que su representada hizo la erogación y hasta que se haga el efectivo pago de lo reclamado, 9) ¢6.000.000,00, por los gastos de administración de la finca, 10) las costas del proceso. Las actoras-reconvenidas contestaron negativamente la contrademanda y opusieron las defensas de falta de: legitimación ad causam activa y pasiva, derecho y la prescripción. El representante de la Junta Liquidadora del Banco Anglo contestó algunos hechos de manera afirmativa y otros los rechazó, formulando las excepciones de prescripción, falta de: agotamiento de la vía administrativa, derecho, interés, causa y la expresión

genérica "sine actione agit". El Estado, por su lado, aceptó en forma parcial los hechos y reiteró las defensas opuestas por los otros contrademandados.

IV.- El Juzgado acogió la excepción de falta de derecho formulada por los accionados. En consecuencia, declaró sin lugar, en todos sus extremos, la demanda ordinaria agraria de nulidad del proceso ejecutivo hipotecario y remate interpuesta por La Fuente S.A. Le impuso a la actora el pago de sus costas. Tocante a la reconvencción promovida por La Canfinera S.A., rechazó las defensas opuestas y admitió la pretensión principal en los siguientes términos: 1) declaró válido y eficaz el remate celebrado el día 11 de junio de 1991, mediante el cual, se adjudicó el inmueble matrícula de folio real 6-21470-B-000 del Partido de Puntarenas, 2) declaró que La Canfinera S.A. es su legítima propietaria. Resolvió sin especial condenatoria en costas. Este último extremo lo revocó el Tribunal e impuso su reconocimiento a los reconvenidos. En lo demás, confirmó. El apoderado generalísimo sin límite de suma de La Fuente S.A., la señora Antonia María Machado Jucá y el apoderado especial judicial de Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Marilia Montero Jucá, en un único escrito, interpusieron recurso de casación por razones de fondo.

V.- Los casacionistas exponen 8 vicios por violación de leyes. El **primero** se fundamenta en la falta de aplicación de los artículos 1256 del Código Civil y 182 del Código de Comercio. Para ese efecto, transcribe el contenido de ambas normas y de la escritura número ciento dos otorgada ante la Notario Público Grace Hernández Herrera el 10 de junio de 1991, donde la co-demandada La Canfinera Sociedad Anónima otorgó poder especial al licenciado Alfredo López

Badilla. Además, menciona como infringidos los numerales 39 de la Constitución Política en relación con el inciso 1º del 591, 593, 595 del Código Procesal Civil y 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria y sus reformas. Reclaman, los recurrentes, que el presidente de la mandante no tenía facultades para otorgarlo, según cláusula novena del pacto constitutivo y que también transcribe. Conforme a lo convenido, añaden, el representante puede sustituir su poder en todo o en parte, pero no otorgar uno especial. Concluyen, incorporando al acta de remate al recurso, que el licenciado López Badilla se extralimitó en sus funciones al ejercer más allá de las acordadas. En esa línea de razonamiento, aseguran, el poder especial debió ser otorgado por la Asamblea General de Accionistas y viola el numeral 1256 del Código Civil por indefinido en cuanto al cargo encomendado. Se redacta, insisten, de manera muy amplia y esa fórmula no la autoriza la ley. El mandato era para participar en el remate y gestionara lo pertinente de mediar adjudicación, pero no para solicitar financiamiento ni la puesta en posesión. Tampoco para protocolizar como Notario Público, aportar documentos, contestar incidentes, interponer recursos, entre otros actos procesales. En el **segundo** motivo de disconformidad, invocan quebranto de los ordinales 39 de la Constitución Política; 2, 9 incisos 2 y 3, 15, 19 de la Ley FODEA; 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de esa normativa, de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera Bancaria. La Ley FODEA, apuntan, le impedía al Banco demandado llevar el proceso ejecutivo hipotecario, interpuesto en su oportunidad por el Banco Anglo Costarricense, hasta sentencia, con el objeto de cobrar el adeudo de ₡2.906.314,00. Es decir,

no podía ejecutar la garantía hipotecaria de primer grado impuesta sobre el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Sección de la Propiedad, Partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000. Ese gravamen, comentan, fue constituido ante la Notaria Pública Dora Silvia Henríquez Domínguez en Ciudad Neilly, a las 14 horas del 29 de agosto de 1986. Corresponde, apuntan, a operaciones de créditos anteriores a la promulgación de la Ley FODEA. En este sentido, acotan, se aportaron una serie de documentos que acreditan el cumplimiento en la formalización de los compromisos por parte de la empresa actora para ampararse a las disposiciones de esa Ley. Dicha probanza, indican, consta debidamente certificada por el Banco. Transcriben lo dispuesto en los incisos 2 y 3 del artículo 9 de la Ley FODEA. Reiteran que, el contrato de hipoteca ejecutado fue de ₡2.906.314,00 y, según se indica en él, se refiere a la operación número 860804-17, a nombre de La Fuente S.A.; pero, en realidad, corresponde a una novación de deudor. Copian, en su literalidad, la nota suscrita por el señor Olivier Camacho Araya, en ese entonces, Jefe de la Agencia del Banco Anglo Costarricense en Paso Canoas, en donde se describe dicha operación, y se afirma que tiene los beneficios del artículo 15 de la Ley FODEA. También, en ese documento, se consigna que el representante de La Fuente S.A. gestiona redocumentación al amparo de esa normativa; manifestándose, además, que el atraso en ese trámite se debió a un error en la fijación del monto del Impuesto Territorial del inmueble dado en garantía. A la luz de lo anterior, afirman, existe prueba documental que acredita el gozo de los beneficios de la Ley FODEA, reconociéndose un atraso en la redocumentación por un error en la fijación del indicado impuesto, es decir, por

causas ajenas a la empresa aquí actora. De igual manera, indican los recurrentes, el hecho de que el crédito hipotecario estuviera amparado por los beneficios de la Ley FODEA, también se demuestra con la misiva de fecha 18 de agosto de 1995, firmada por la licenciada Marjorie Virginia Chaves A., Jefa de la Unidad de Ajustes y Arreglos de Territorial del Ministerio de Hacienda. Con la suscrita por el señor Camacho Araya, arguyen, se comprueba que la operación ejecutada por la institución bancaria, era una novación de deudor, por lo que la operación número 860804-17, a nombre de la empresa demandante, por un monto original de ₡2.906.314,00, afirman, corresponde a una deuda antigua del señor José Luis Mora Valverde y que no es de fecha 29 de agosto de 1986, según indica el contrato de hipoteca ejecutado. En consecuencia, agregan, el beneficio dispuesto por los incisos 2 y 3 del canon 9 de la Ley FODEA resulta aplicable y está acreditado en demasía. Esa novación, apuntan, se evidencia de la misma literalidad del contrato de hipoteca visible a folios 310 a 322. Asimismo, manifiestan, a folios 341 a 343 del expediente, existe prueba documental, en donde el Banco demandado desglosa cada operación y establece el destino de los dineros de la deuda novada, la cual fue, reiteran, puesta a cobro de manera irregular. El ajuste de la indicada operación a la Ley FODEA, añaden, también se comprueba con la nota fechada 8 de noviembre de 1990, mediante la cual, la licenciada Dora Silvia Henríquez Domínguez dirige solicitud al Banco para que le paguen sus honorarios por la presentación del proceso hipotecario 173-A1-89. De la misma manera, indican, en la misiva del señor Marvin Víquez Vargas, del 12 de noviembre de 1990, se avala la readecuación de la empresa actora. Posteriormente, comentan, don José

Alberto Montero Alvarado reiteró sus gestiones de readecuación, las que motivaron la indicada nota del señor Olivier Camacho Araya, en cuanto a la existencia de un yerro en Tributación, como último paso para la formalización, el cual fue cumplido, según se desprende de la misiva suscrita por la licenciada Marjorie Virginia Chaves A. El error en la aplicación de la Ley FODEA, aseguran, obedece a la falta de análisis de todos los documentos que acreditan el cumplimiento de su normativa y la del Reglamento. En este sentido, manifiestan, los dos requisitos para que los interesados resulten beneficiados por esa legislación son: la fecha de constitución de los créditos, que sea anterior al 31 de diciembre de 1985; y su estado de mora al 23 de junio de 1986. Esos dos aspectos, insisten, se demuestran con el hecho de que la operación número 860841-17, a cargo de La Fuente S.A., conforme lo expresó el entonces Jefe de la Agencia que tuvo el Banco Anglo Costarricense en la Zona Sur, corresponde a una adecuación agrícola formalizada el 29 de agosto de 1986. El numeral 9 inciso 3) de la Ley de comentario, acotan, señala que, cumplidas esas exigencias, se aplican los beneficios (adecuación o readecuación de las operaciones o créditos), en forma automática y con rango obligatorio para las entidades financieras. En consecuencia, señalan, la interpretación efectuada por el Ad quem en el considerando VII de la sentencia recurrida, respecto al estado en que se encontraba la operación, de redocumentarla por un error achacable sólo al Banco, conlleva exigir un requisito no previsto por la norma, lo que implica un indudable error de interpretación de la Ley. Lo anterior, reiteran, por cuanto, definida y comprobada la aplicación del beneficio estipulado en la Ley número 7064, los Bancos no podían ejecutar las

operaciones, debiendo, más bien, efectuar todas las acciones y gestiones necesarias para cumplir con el espíritu de esa legislación: proteger a los pequeños y medianos productores que tenían problemas de pago de sus operaciones, para no perder sus propiedades o bienes, convirtiéndolos, nuevamente, en sujetos de crédito, lo cual no sucedió en esta lite. En el **tercer** reparo a la sentencia del Ad quem, alegan los casacionistas error de derecho en la apreciación de las pruebas documentales, fundamentación contradictoria y quebranto a la jurisprudencia; con violación de los ordinales 39 de la Constitución Política; 2, 9 incisos 2 y 3, 15, 19 de la ley FODEA; y 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de la Ley FODEA de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera Bancaria. El Tribunal, en el considerando VII de su sentencia, comentan, establece las regulaciones fundamentales de la Ley FODEA y su Reglamento, aplicables a esta lite. En dicha normativa, acotan, se parte del principio de la automaticidad de los beneficios establecidos en esa ley. Sólo se exige la comprobación de la fecha de constitución de los créditos y su estado de mora al 30 de junio de 1986, lo cual, el Tribunal tuvo por acreditado en el caso de la apelación de La Fuente S.A., porque no lo cuestionó, incluso, afirman que únicamente se estaba en proceso de redocumentación. Empero, los juzgadores de segunda instancia finalizan el punto dudando si la operación podría haberse sometido a los beneficios de la Ley. El artículo 153 del Código Procesal Civil señala que las resoluciones de los Tribunales deben ser claras, precisas y congruentes. Al valorar la prueba documental aportada, anotan, sobre el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley FODEA, así como diversas notas extendidas por

funcionarios del Banco, se contradicen en su análisis. Se da por un hecho que la operación ejecutada califica para los beneficios dispuestos en esa Ley, sin cuestionárselo; mas, luego dudan si podría haberse sometido a dichos beneficios, señalando que no se completaron los requisitos. Esto, reiteran, evidencia una fundamentación contradictoria. Se pretirió, afirman, la nota suscrita por el señor Olivier Camacho Araya, Jefe de la Agencia de Paso Canoas del Banco Anglo Costarricense. Con ese documento, aseveran, se determina que la omisión de requisitos no existe; sino que, lo que dio, fue un error del Estado, posteriormente corregido por la licenciada Marjorie Virginia Chaves A., Jefa de la Unidad Ajustes y Arreglos de Territorial del Ministerio de Hacienda., quien sólo se refiere a un yerro en la valoración del inmueble por parte de la Oficina de Tributación Directa. Al no otorgársele el valor correspondiente a esos documentos, indican, se conculcó el canon 369 del Código Procesal Civil. Ninguno, apuntan, fue mencionado en la sentencia recurrida; tampoco son cuestionados por los demandados. Sin embargo, comentan, el Ad quem, sin fundamentación alguna, llega a conclusiones distintas a su contenido, respecto a la redocumentación de los trámites a la Ley FODEA. Este aspecto esencial en el referido apartado de la sentencia impugnada, indican, lleva necesariamente, como un hilo conductual, a que el Tribunal declare sin lugar el recurso de apelación y resuelva en contra de las pretensiones de la sociedad actora, al concluirse que el supuesto error en la fijación del monto del impuesto territorial, para la redocumentación de la operación, es achacable a la sociedad demandante, lo cual no es correcto. Esa situación, afirman, sólo le correspondió al Banco demandado, no pudiendo ser trasladado al interesado.

De acuerdo con la Ley FODEA, añaden, ese no era un requisito exigido para ser beneficiario. Al cumplir la sociedad actora con lo dispuesto en esa normativa, aseveran, el Banco no tenía la facultad legal para poder ejecutar el crédito. La misma jurisprudencia citada en el considerando V de la sentencia recurrida, comentan, resultó vulnerada. Si bien se estableció el carácter eminentemente agrario de esa Ley, señalándose que incidió en todas las operaciones bancarias cuyo objeto lo constituyera un crédito agrario, sea de desarrollo o ejercicio de actividades de producción o sus conexas de industrialización o comercialización, cubriendo los que se encontraban en estado moroso; la contradice y quebranta al valorar la prueba que existe en el expediente. A pesar de haber tenido por demostrada la procedencia de la aplicación de la ley al crédito que la sociedad actora mantenía con el Banco Anglo Costarricense, así como el cumplimiento de los requisitos esenciales, se apartó de la vinculación jurisprudencial, fallando en contra de La Fuente S.A. En el **cuarto** motivo de disconformidad, los recurrentes alegan violación de los ordinales 39, 45 de la Constitución Política; 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 2, 9 incisos 2 y 3, 15, 19 de la Ley FODEA; 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de la Ley FODEA de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera Bancaria; 264, 266, 267, 268, 462, 456 y 773 del Código Civil. Está claro, apuntan, por la ejecución misma de la hipoteca que genera este proceso agrario, que la empresa La Fuente S.A. era la propietaria de la finca ejecutada. En el voto salvado de la sentencia recurrida, sostienen, se establece el yerro cometido por la mayoría de los integrantes del Tribunal, por el cual se viola el derecho de propiedad privada, generándose el

desapoderamiento del inmueble en litigio. Como lo indica el juzgador disidente, existe un cuestionamiento o enfrentamiento de derechos: el de la demandada, La Canfinera S.A., rematante del inmueble, catalogada por el Tribunal como tercero de buena fe; y el de la empresa actora, La Fuente S.A., dueña del fundo y opuesta a su remate, por la prohibición dispuesta en la Ley FODEA en sus numerales 2, 9 incisos 2 y 3, 9, 15 y 19. Al haberse cumplido con todos los requisitos para ampararse a sus beneficios, el Banco demandado estaba imposibilitado para ejecutar la garantía hipotecaria en cobro del crédito. Esta situación, comentan, genera la nulidad del remate y la adjudicación del tercero. Este aspecto, arguyen, es el esencial: la violación de las normas citadas de la Ley número 7064, así como el numeral 45 de la Constitución Política. Al amparo de esa ley especial, que está por encima de cualquier otra disposición legal, argumentan, el señor José Alberto Montero Alvarado, formuló, en el proceso hipotecario, innumerables gestiones incidentales para hacer ver los yerros del proceso y el quebranto de esa normativa, todo lo cual fue en vano. En el voto salvado se indica que La Fuente S.A. resultaba beneficiaria de la citada Ley FODEA y, por lo tanto, el Banco demandado se encontraba imposibilitado, por imperativo del legislador, de ejecutar el crédito. Los fallos del A quo y el Ad quem, apuntan, le otorgaron el beneficio de los derechos del remate a La Canfinera S.A., en contra de lo dispuesto por esa legislación; ergo, sus supuestos derechos de buena fe se originan de un acto viciado de nulidad absoluta, que no puede generar los efectos del artículo 657 del Código Procesal Civil: la aprobación de la subasta celebrada a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991, por no realizarse en forma legal, sino más bien, contraviniendo

una prohibición legal expresa para celebrarla. Asimismo, indican, en virtud del principio de primacía del derecho de propiedad registral, fundamentado en los cánones 45 de la Constitución Política y 462 del Código Civil, al amparo de las normas prohibitivas para llevar a cabo la venta forzosa arguyen, no existe otra alternativa que ordenar la nulidad de todo lo actuado en el expediente 173-A1-1989, a partir de la resolución que ordena la pública subasta. Es evidente, añaden, el derecho de la sociedad actora de recuperar la titularidad registral sobre la heredad en litigio, debiéndose dejar sin efecto el traspaso generado por la protocolización de piezas, dándosele el derecho a la empresa La Canfinera S.A. de recuperar los dineros cancelados, así como cualquier otra indemnización de daños y perjuicios por los errores cometidos por el extinto Banco Anglo Costarricense. Como bien se apunta en el voto salvado, afirman, el crédito ejecutado gozaba de los beneficios de la Ley FODEA, lo cual consta en el proceso hipotecario, haciéndose saber la circunstancia en escrito visible a folio 315 de ese litigio, así como con prueba documental expedida por la misma institución bancaria, de fecha 18 de enero de 1991, a folios 13 y 321. De conformidad con el numeral 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de la Ley FODEA de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera, alegan, en relación con el 773 del Código Civil, al contarse con plazo, no se podía cobrar el crédito; además, manifiestan, al ser la normativa de la Ley FODEA y su Reglamento especial, el remate efectuado es totalmente inválido. De conformidad con los artículos 45 de la Constitución Política y 456 del Código Civil, la inscripción del inmueble a nombre de la demandada, La Canfinera S.A., con base en un acto absolutamente nulo, no

puede convalidarse. Su invalidez, afirman, se determina por la índole especial de la materia agraria, prevista en la Ley de la Jurisdicción Agraria y Leyes Conexas, que establecen de manera especial la protección al agro costarricense por exigencia constitucional, lo cual motivó la promulgación de la Ley FODEA, que es de orden público, concluyen, teniendo un rango superior a cualquier norma del Código Civil y Procesal Civil, en ejecuciones y de derechos generados a su amparo. En el **quinto** reproche, alegan los recurrentes violación de las reglas de valoración de la prueba a conciencia y sana crítica, con quebranto de los ordinales 39, 45 de la Constitución Política; 7, 8, 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 2, 9 incisos 2 y 3, 15, 19 de la Ley FODEA; 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de la Ley FODEA de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera Bancaria; 153, 155 inciso 1, 657 del Código Procesal Civil; 264, 266, 267, 268, 456, 462 y 773 del Código Civil. El artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, comentan, aparte de obligar al juzgador a resolver todos los puntos objeto de debate, le impone el deber de apreciar la prueba a conciencia, pero observando los principios de equidad o de derecho, situación que en esta lite no ocurre. El fallo del Tribunal, arguyen, no expresa ese criterio de equidad o de derecho, en la valoración de tanta prueba documental que acredita lo afirmado por la parte actora. Tampoco, añaden, aplicó el Ad quem las reglas de la sana crítica. Estas, indican, son normas procesales de valoración probatoria, cuya observancia es requisito esencial, pues en la resolución deben considerarse todas las cuestiones planteadas. Por esto, aseguran, el numeral 153 del Código Procesal Civil dispone la necesidad de que

todas las resoluciones de los Tribunales, y con mucha más razón, las sentencias, deben ser claras, precisas y congruentes. Además, agregan, de acuerdo con el artículo 155 ibídem, deben resolver todos y cada uno de los puntos objeto de debate. Cuando se conculquen esas normas en la valoración de la prueba de valor decisivo, aseveran, no existe fundamentación, debiéndose casar la sentencia y otorgar el correcto valor de los elementos probatorios. Las reglas de la sana crítica, argumentan, obligan a un estudio integral de la prueba, según la experiencia común, la lógica y la psicología. Conforme a esos criterios, anotan, el Tribunal está obligado a analizar todos y cada uno de los elementos de convicción. Acorde con lo anterior, señalan, el Ad quem valoró inadecuadamente la prueba documental invocada, tanto la del folio 315, como la visible a folios 13 y 321, donde las autoridades bancarias señalan que La Fuente S.A. contaba con una operación crediticia amparada a los beneficios del artículo 15 de la Ley FODEA; también conculcó el numeral 25 del Reglamento al Capítulo Segundo de esa ley, de la Adecuación de Deudas de los Productores Agropecuarios y Saneamiento de la Cartera Bancaria, con base en el cual se ampliaba el plazo para pagar y, por consiguiente, al no estar vencida la obligación, resultaba improcedente el remate ordenado en el proceso 173-A1-1989 del Juzgado Agrario de Puntarenas. Al valorar los citados documentos y otros más que constan en ese expediente de la manera como se hizo, comentan, fueron conculcadas las reglas de la sana crítica; en especial cuando se argumenta, en el Considerando VII de la sentencia recurrida, por un lado, que la operación de La Fuente S.A. estaba amparada a la Ley FODEA, lo cual le otorga automaticidad de sus beneficios, al afirmarse que se estaba en trámite

de redocumentar. Sin embargo, apuntan, luego se duda de si podría haberse sometido a los beneficios de esa legislación, mencionando, como refuerzo, el no haberse completado los requisitos (a pesar de que este aspecto no está acreditado, siendo un simple valor errado de la Oficina de Tributación Directa del bien en litigio). Es necesario, apuntan, valorar adecuadamente esos elementos de prueba y atribuirles, conforme el valor que posea, el resultado definitivo, es decir, que la ejecución del crédito por parte del Banco Anglo Costarricense en el proceso ejecutivo hipotecario, fue violatoria de la Ley FODEA. En consecuencia, añaden, procede enmendar el yerro, ordenándose la nulidad del remate y de todo lo actuado a partir de esa subasta pública. Con los referidos documentos, alegan, se acredita el derecho de la empresa actora de ampararse a la citada ley, siendo advertido por los funcionarios bancarios. De conformidad con esa probanza, acotan, el proceso ejecutivo hipotecario fue un yerro del Departamento Legal de la institución bancaria demandada. Además, comentan, la abogada directora, de manera paradójica, le remitió nota al señor Marvin Víquez Vargas, a la sazón, Gerente de la Sucursal del Banco en Corredores, consultándole sobre el cobro de honorarios al amparo de la Ley FODEA; en su respuesta, refieren los recurrentes, el señor Víquez Vargas avala la readecuación del crédito de la actora para aplicar dicha legislación. De esta manera, lo expresado por el Ad quem en su sentencia, concluyen, no son más que conjeturas, suposiciones u opiniones personales, sin sustento probatorio, contrariando las reglas de la sana crítica. En el **sexto** agravio se reclaman violadas las normas de notificación y, consecuentemente, infringido el derecho de defensa y debido proceso. Indican, los recurrentes, conculados los artículos

39 de la Constitución Política y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, relacionados con los numerales 1251 y 1256 del Código Civil; 173, 174, 291, 295, inciso 1 del 595, 664, 665 del Código Procesal Civil y normas de la Ley de Notificaciones. En el proceso hipotecario, afirman, se previno aportar el poder debidamente inscrito a favor del señor Montero Alvarado como representante de las co-fiadoras solidarias demandadas. A pesar de la legalidad de la prevención, sostienen, nunca se cumplió y con ese defecto se tramitó toda la ejecución; esto es, sin la notificación a Christina Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá. Con esa omisión, aseguran, se violentan normas procesales y de fondo porque se le tuvo por notificadas con el poder especial que tenía el señor Montero para firmar la hipoteca. El vicio fue alegado, indican, sin éxito por la vía incidental dentro del procedimiento de remate, razón por la cual se equivocan ambos juzgadores de instancia al decir que ese tipo de nulidad procesal solo se puede analizar en el proceso donde se produjo. No comparten, los recurrentes, ese criterio porque existen motivos de fondo en cuanto al contenido de los poderes, erróneamente resueltos en el hipotecario y admisibles en el ordinario. En ambos asuntos, insisten, nunca se debió tener por notificadas a las fiadores con el poder especial otorgado para firmar el crédito y, como ese mandato no se presentó, es imposible asumir por deducción la representación concedida al señor Montero Alvarado. Las señoras Montero Jucá y Montero Alvarado, añaden, son residentes de la República de Brasil y no estaban en el país para la firma del supuesto poder ante la notaría del notario público Jorge Isaac Ortiz. Tampoco para suscribir la hipoteca ni durante el remate y por ello se les debió notificar por edictos. La falsedad del

mandato especial, aseveran, se denunció en sede penal y se archivó por prescripción, pero hubo una gran irregularidad en su otorgamiento. En el **sétimo** reproche se mencionan como infringidas las mismas disposiciones de la Carta Magna y de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, relacionados con los numerales 409, 1008, 1020, 1022, 1251 y 1256 del Código Civil; 173, 174, 291, 295, inciso 1 del artículo 595, 664, 665 del Código Procesal Civil; 71 de la Ley de Notariado y 84 del Código Notarial vigente. Se alega violación de normas contractuales por vicio de voluntad en el convenio hipotecario. Transcriben el párrafo de la escritura obligacional donde comparece el señor José Alberto Montero Alvarado en su calidad de apoderado especial de las fiadoras Montero Jucá y Machado Jucá. Aseguran, esos poderes nunca existieron y por ese motivo el contrato de hipoteca es absolutamente nulo por infracción de los ordinales 1008 y 1022 del Código Civil. Al respecto, añaden, la notaria pública Henríquez Domínguez incurrió en un dolo específico al otorgar la escritura como empleada del extinto Banco Anglo y sin aportar las supuestas copias que dejó en su protocolo de referencias. Incluso, agregan, la licenciada Henríquez era la abogada directora del proceso hipotecario y no quiso presentar esa documentación, como tampoco lo hizo en sede penal por prescripción del delito. Además, en este ordinario no han propuesto prueba idónea de su existencia. Para los casacionistas la citada notaria infringe el artículo 71 de la Ley de Notariado, vigente al momento del otorgamiento del contrato hipotecario, pues debió especificar la fecha y el funcionario que autorizó el poder especial, lo cual se echa de menos. Con fundamento en esa norma, advierten, es insuficiente la afirmación protocolar de haber tenido el mandato a

la vista y haber dejado copia en su protocolo de referencias. Transcriben parte de una jurisprudencia registral y el artículo 84 del Código Notarial. Con lo dispuesto en esas normas, indican, queda evidenciado el abuso en la fe pública y el contrato hipotecario se debe tener por nulo. El **octavo** y último vicio, los recurrentes lo identifican con la violación al principio de buena fe procesal. Además de las disposiciones de rango constitucional y tratado internacional, mencionan como infringidos los numerales 222, inciso 1 del 595, 664 y 665 del Código Procesal Civil. Protestan la condena en costas de la contrademanda, la cual contestaron en forma negativa porque de lo contrario, afirman, sería renunciar a las pretensiones de la demanda ordinaria. Esta, indican, se fundamenta en la nulidad del proceso hipotecario por ejecutar una garantía en contravención de la Ley Fodea y en la necesidad de revisar en una instancia de mayor jerarquía con autoridad de cosa juzgada material, todos los reclamos conforme al artículo 39 de la Constitución Política. Por esa razón, advierten, no se les puede calificar de mala fe y, como se trata de litigantes de buena fe, resulta improcedente la imposición en costas.

VI.- En la vía declarativa, mediante la acumulación de dos procesos ordinarios, la parte actora pretende, en lo medular, la nulidad de la venta forzosa aprobada dentro del hipotecario promovido por el entonces Banco Anglo Costarricense contra La Fuente Sociedad Anónima, Antonia Machado Jucá e Isabella y Christina María, ambas Montero Jucá. Dentro de esa ejecución, la cual se tramitó en el Juzgado Agrario de Puntarenas, sede Corredores, se remató la finca gravada inscrita en el Partido de Puntarenas, sistema de folio real 21470-B-000. El inmueble se adjudicó a La Canfinera Sociedad Anónima, a

quien le pertenece conforme a la publicidad registral. Los demandantes en este asunto, pero en su condición de co-accionados en el hipotecario, promovieron varios incidentes de nulidad con el propósito de invalidar la subasta celebrada el 11 de junio de 1991. Todas las incidencias se denegaron por resoluciones firmes, pues las apelaciones fueron declaradas mal admitidas por el Tribunal Superior Agrario. Los argumentos alegados en las articulaciones, en términos generales, se reiteran en las demandas ordinarias y, ocurre lo mismo, en los ocho agravios esgrimidos en el recurso de casación. De previo a conocer los motivos de inconformidad, resulta importante precisar la viabilidad de las nulidades procesales; esto es, si se deben reclamar por medio de incidente dentro del proceso donde se produce el vicio o, bien, trasladar su debate al ordinario o abreviado según la cuantía. Con fundamento en la sentencia de Casación número 79 de las 14 horas 30 minutos del 10 de julio de 1970, desde entonces, el criterio reiterado se inclina por la primera hipótesis en el tanto se deben alegar en el expediente donde se causó la invalidez. Entre otras, de esta Sala, se pueden consultar los fallos números 707 de las 11 horas 20 minutos del 22 de octubre de 2003 y 930 de las 9 horas 25 minutos del 24 de noviembre de 2006. La posición tiene total apoyo en lo dispuesto en el numeral 199 del Código Procesal Civil, en cuyo párrafo 1º establece: "*La nulidad se reclamará en vía incidental.*" Esa incidencia, a tenor del ordinal 484 del citado cuerpo de leyes, es de previo pronunciamiento y con carácter suspensivo. Ambas normas están diseñadas para que, toda actividad procesal defectuosa y rectificación de vicio, se combata dentro del proceso donde ocurre. Desde luego, se imponen razones de celeridad, con el consecuente beneficio

económico para las partes y la administración de justicia. El tema es de singular relevancia tratándose de la ejecución de obligaciones dinerarias con garantía real como la hipotecaria, donde los obligados renuncian a la fase de conocimiento. No resulta lógico dejar abierta la vía ordinaria para cualquier pretensión de nulidad, sobre todo si el debate se puede resolver en esa sede. La tesis expuesta rige como regla de principio, en atención a los efectos procesales del pronunciamiento final en el incidente de nulidad. Así lo advirtió esta Sala en el mencionado voto número 707 del 2003, donde se dispuso en lo que interesa: *"Por ende, no son susceptibles de revisión, en vía ordinaria, las eventuales nulidades procesales ocurridas en los procesos ejecutivos. Ello no significa, empero, darle el valor de cosa juzgada material a lo resuelto en ellos, pues es posible analizar de nuevo las situaciones de fondo atinentes a dichos procesos en la vía declarativa."* Se debe distinguir, entonces, entre las nulidades estrictamente procesales de las de fondo. Las primeras se reclaman mediante incidente en el proceso donde se causaron y, las segundas, tienen la posibilidad de ser analizadas en un ordinario. No podría ser de otra manera, pues para aquellas su inadmisibilidad en sede declarativa se justifica la naturaleza de la ejecución hipotecaria. Se trata de una venta forzosa por incumplimiento de la obligación dineraria, cuyo gravamen se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público. Las posibilidades de oposición están muy restringidas, de ahí que la firmeza de la adjudicación y pago de lo adeudado no puede depender de un posterior proceso ordinario. Tampoco se pretende, con esa explicación, desconocer probables errores en el procedimiento de remate, denegados a pesar de su reclamo incidental. En tales situaciones, cerrar el trámite

declarativo sería violar el acceso a la justicia, pero ante la imposibilidad de reabrir el debate de la nulidad procesal, la pretensión se debe orientar al resarcimiento con arreglo a derecho.

VII.- Los recurrentes plantean ocho agravios, los cuales deben ser reorganizados en orden a la temática alegada. Todos ellos tienden a invalidar el proceso hipotecario y, siguiendo un criterio lógico en el trámite de esa ejecución, se debe abordar en primer término la inconformidad marcada con el número VII, en la cual se cuestiona la inexistencia del poder especial para firmar ese crédito en nombre de las fiadoras. En segundo lugar, el reproche VI donde se impugna la notificación a dichas co-obligadas por medio de ese mandato. Luego, conviene analizar el I, referido a los alcances del poder especial otorgado por la adjudicataria para que el apoderado participara en el remate. Por la afinidad de los diversos argumentos, vinculados con violaciones a la Ley FODEA, los motivos del II, III, IV y V, serán considerados en una misma línea de razonamiento. Por último, por su naturaleza, se atenderá el agravio VIII relacionado con la condenatoria en costas de la contrademanda a cargo de los casacionistas.

VIII.- Dentro de los fundamentos legales del recurso de casación, entre otras disposiciones concretas, se alegan como infringidos los artículos 39 de la Constitución Política y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Esas dos normas se reiteran al individualizar cada uno de los motivos de inconformidad. Para evitar repeticiones innecesarias, en virtud de la fórmula genérica aludida, lo correcto es denegar el reproche y hacerlo extensivo a todos los agravios. Ambos preceptos están relacionados con las garantías judiciales, entre ellas, el derecho de defensa. Los argumentos de los recurrentes giran

entorno a esa idea. No llevan razón. En el proceso hipotecario ni el ordinario acumulado se les ha impedido ejercer tan solemne principio. Según se ha indicado, los obligados promovieron varios incidentes de nulidad en aquélla primera ejecución y, sin obstáculos legales, han planteado el reclamo en este procedimiento declarativo. Si bien en todas esas instancias se les han rechazado las pretensiones, obedece a razones de criterio de los juzgadores. Incluso, ni siquiera existe unanimidad porque la decisión se ha tomado por mayoría de los integrantes del Tribunal y ahora de la Sala. La indefensión no se produce por la denegatoria del reclamo. En el trámite de las incidencias y del ordinario se garantizó la fase de conocimiento, incluyendo los recursos autorizados por la legislación vigente. De manera que, independientemente de su resultado final, no se ha violado ninguna garantía judicial recogida en las disposiciones cuestionadas. En el sétimo reproche, además, del Código Civil se cuestionan los artículos 409, 1008, 1020, 1022, 1251 y 1256; los numerales 173, 174, 291, 295, inciso 1 del 595, 664, 665 del Código Procesal Civil y finalmente el ordinal 71 de la Ley de Notariado, hoy 84 del Código Notarial. En lo esencial, el agravio se refiere a la inexistencia del poder especial otorgado por las fiadoras solidarias a favor del señor José Alberto Montero Alvarado, para que en su nombre suscribiera la escritura hipotecaria. Según los recurrentes, ese mandato nunca existió y por ese motivo el contrato de hipoteca es absolutamente nulo por infracción de los ordinales 1008 y 1022 del Código Civil por ausencia de libre voluntad para obligarse. Para ese efecto, los casacionistas echan de menos las supuestas copias que dejó la notaria autorizante del crédito en su protocolo de referencias. Incluso, agregan, la licenciada Henríquez era la abogada directora

del proceso hipotecario y no quiso presentar esa documentación, como tampoco lo hizo en sede penal por prescripción del delito. Además, insisten, en este ordinario no han propuesto prueba idónea para acreditar la existencia del poder especial que se menciona en la hipoteca, como lo exige el artículo 71 de la Ley de Notariado vigente al momento de su otorgamiento. De esa manera, cuestionan la tesis de los juzgadores, para quienes el defecto se subsana con la afirmación protocolar de haber tenido el mandato a la vista y haber dejado copia en su protocolo de referencias. En realidad las normas procesales no están vinculadas con el alegato, pues la inconformidad es de carácter sustantiva. Por tratarse de una nulidad de fondo por vicios en el consentimiento de la hipoteca, el debate es propio del ordinario y no del hipotecario. No obstante, los recurrentes incurren en error al pretender trasladar la carga de la prueba a los demandados. Para desvirtuar la fe pública y el contenido de la escritura donde se otorga la garantía real, corresponde a los actores aportar la prueba idónea a tenor del numeral 317 del Código Procesal Civil. El agravio gira alrededor de un formalismo previsto en el numeral 71 de la Ley de Notariado vigente al otorgar la hipoteca, y que ahora corresponde al 84 del Código Notarial. Para los casacionista, la escritura hipotecaria es nula porque la letrada omitió consignar la fecha del poder especial y el funcionario que lo autoriza. Ese defecto no es suficiente para invalidar el contrato, pues el vicio no reviste la gravedad para acordar esa sanción. En estos casos, rige el principio de conservación del convenio, salvo prueba idónea en contrario, todo lo cual se echa de menos. De todos modos, el reproche resulta igualmente inadmisibles por dos razones adicionales. Por un lado, el gravamen real se ejecutó y el

inmueble en garantía se adjudicó a un tercero, cuyos derechos se deben respetar. La venta forzosa fue el producto de un procedimiento de remate y, como resultado final, por orden del juzgador se ordena la inscripción en el Registro Público. No es posible distinguir la causa de adquisición, contractual o por subasta, ya que el artículo 456 del Código Civil presume la buena fe del adquirente con título inscrito. De existir algún vicio en la hipoteca base del remate, la parte perjudicada puede optar por exigir el pago del valor del fundo y los daños y perjuicios ocasionados o, bien, pretender se declare la simulación del traspaso. En este último caso, bajo la tesis de un proceso fraudulento, debe acreditar la conducta dolosa del ejecutante y de la adjudicataria para dañar a la titular de la propiedad garante y demás obligados. Los recurrentes no seleccionaron ninguna de esas pretensiones de manera puntual y, por el contrario, promovieron el ordinario para continuar con el debate de nulidades denegadas en el hipotecario. El segundo motivo radica en la necesidad, para acoger la invalidez de todo acto contractual, de un evidente perjuicio en contra de quien la reclama. La propietaria, según se explicó, debió optar por el resarcimiento o la simulación. Dentro de las pretensiones acumuladas, ciertamente, se solicita el pago del inmueble y daños y perjuicios, pero su denegatoria no es objeto casación en ninguno de los motivos de inconformidad, de ahí que la Sala no tenga competencia funcional para abordar de oficio ese extremo. Desde luego, si se llegaren a causar y bajo cierto supuestos. Se ha reiterado que las atribuciones de este órgano jurisdiccional descansan en los agravios de los recurrentes, todo en virtud del principio dispositivo en materia de impugnación de resoluciones. De esa manera, resulta imposible analizar de

oficio puntos no involucrados en el recurso. En relación con las fiadoras, el perjuicio se desvanece porque dentro del proceso hipotecario no se decretó saldo en descubierto. El artículo 664 del Código Procesal Civil establece: **"Garantes y fiadores.** *La ejecución hipotecaria podrá establecerse contra los garantes y fiadores, pero la responsabilidad de éstos se limitará al saldo en descubierto. No obstante, deberá demandársele desde el inicio del proceso.*"

Según se desprende de esa norma, los fiadores quedan exentos y no se puede perseguir bienes personales en dos hipótesis; si les excluye de la demanda o por inexistencia de resolución expresa sobre el saldo. En el particular, las fiadoras se ubican en el segundo supuesto y carecen de legitimación para pedir la nulidad del remate en esta sede.

IX.- Conforme a la estructura impuesta, corresponde analizar el sexto agravio. Se reclaman como violadas las normas de notificación y, consecuentemente, infringido el derecho de defensa y debido proceso. En la ejecución hipotecaria, afirman, se previno aportar el poder debidamente inscrito a favor del señor Montero Alvarado como representante de las co-fiadoras solidarias demandadas. A pesar de la legalidad de la prevención, sostienen, nunca se cumplió y con ese defecto se tramitó toda la ejecución; esto es, sin la notificación a Christina Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá. Con esa omisión, aseguran, se violentan normas procesales y de fondo porque se les tuvo por notificadas con el poder especial que tenía el señor Montero para firmar la hipoteca. En su exposición, los recurrentes reconocen que el vicio fue alegado, sin resultado positivo, en la vía incidental dentro del procedimiento de remate. De acuerdo con lo expuesto en el considerando VI, se trata de una

invalidez estrictamente procesal y su conocimiento, como lo razonan los juzgadores de instancia, esta vedado en vía ordinaria. Además, aplican la tesis desarrollada sobre la inadmisibilidad del reproche por la protección a la adquirente de buena fe y, para las citadas fiadoras, no hay perjuicio porque no hubo saldo en descubierto en su contra y no se le afectó el patrimonio. Numeral 672 del Código Procesal Civil. Los recurrentes insisten en la imposibilidad de extender el poder especial para firmar la hipoteca a la recepción del acto de comunicación. También, agregan, son residentes en la República de Brasil y se les debió notificar por edictos. Se reitera, tales argumentos se debieron alegar -como en efecto sucedió - en la incidencia dentro del hipotecario. No obstante, su denegatoria no permite reabrir el debate en el proceso declarativo, por los motivos apuntados. Cualquier defecto pudo causar algún resarcimiento, extremo no impugnado en el recurso. De todos modos, prevalece la presunción de la buena fe registral a favor de la sociedad adjudicataria. En términos similares se debe rechazar el agravio primero. En lo esencial, se fundamenta en la falta de aplicación de los artículos 1256 del Código Civil y 182 del Código de Comercio. Para ese efecto, transcribe el contenido de ambas normas y de la escritura número 102 otorgada ante el notario público Grace Hernández Herrera el 10 de junio de 1991, donde la co-demandada La Canfinera Sociedad Anónima otorgó poder especial al licenciado Alfredo López Badilla. Reclaman los recurrentes, que el presidente de la mandante no tenía facultades para otorgarlo, según cláusula novena del pacto constitutivo que también transcribe. Conforme a lo convenido, añaden, el representante puede sustituir su poder en todo o en parte, pero no otorgar uno

especial. Concluyen, incorporando el acta de remate al recurso, que el licenciado López Badilla se extralimitó en sus funciones al ejercerlas más allá de lo acordado. En esa línea de razonamiento, aseguran, el poder especial debió ser otorgado por la Asamblea General de Accionistas y viola el numeral 1256 del Código Civil por indefinición del cargo encomendado. Se redacta, insisten, de manera muy amplia y esa fórmula no la autoriza la ley. El mandato era para participar en el remate y gestionara lo pertinente de mediar adjudicación, pero no para solicitar financiamiento ni la puesta en posesión. Tampoco para protocolizar como notario público, aportar documentos, contestar incidentes, interponer recursos, entre otros actos procesales. Es evidente que la actividad defectuosa es de carácter procesal, vinculada con las facultades del licenciado Alfredo López Badilla como apoderado de la adjudicataria. No obstante su improcedencia, para mayor abundamiento de razones, la Sala entiende que se trata de un poder especial judicial conforme a las atribuciones del artículo 1290 del Código Civil. Según escritura número 102 otorgada ante la Notoria Pública el 10 de junio de 1991, La Canfinera Sociedad Anónima le concede ese mandato al licenciado López Badilla para que la represente en todo el procedimiento de remate. En cuanto a las facultades a favor del mandatario se consigna en ese instrumento: *"para que en su nombre y representación de la indicada sociedad LA CANFINERA S.A. participe como postor en el remate a celebrarse a las nueve horas quince minutos del once de julio de mil novecientos noventa y uno, en Juicio Ejecutivo Hipotecario Expediente número ciento setenta y tres-ochenta y nueve de BANCO ANGLO COSTARRICENSE contra SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE S.A. que se tramita en el JUZGADO*

AGRARIO DE CORREDORES. Asimismo, en caso de adjudicarse el inmueble a rematar que es la finca del Partido de Puntarenas FOLIO REAL MATRICULA NUMERO VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS SETENTA-B-CERO CERO CERO realice todas las diligencias y gestiones hasta lograr su inscripción a nombre de la Sociedad adjudicataria. Este poder será tan amplio como sea necesario para el fin expresado." El mandato identifica el proceso y la poderdante, aun cuando no es parte formal pero en su condición de postora, le otorga facultades suficientes a un abogado para que la represente en todo lo concerniente a la subasta. La legislación procesal no exige la presencia física del representante legal de la persona jurídica que desea participar en ella, de ahí la admisibilidad del poder. En cuanto a su denominación, su naturaleza no se rige por el nombre que le asignen sino por la calidad del apoderado y las atribuciones otorgadas. Si bien en la escritura pública se refiere a "*PODER ESPECIAL*", se entiende que es un mandato "**judicial**" porque se le otorga a un "*abogado*" y sus funciones le obligan a actuar en nombre de la poderdante en el procedimiento de remate. Lejos de resultar ambiguo, como lo sugieren los recurrentes, su redacción es clara y precisa para participar en la venta forzosa y obtener la respectiva inscripción. Precisamente para alcanzar ese objetivo, se advierte que el poder será tan amplio como sea necesario. Esa fórmula se justifica porque, en ese momento, se desconocían las gestiones futuras tendientes a cuestionar la aprobación de la subasta. Bajo esa tesis, no es de extrañar que el licenciado López Badilla estuviere representando a la adjudicataria en todos los actos posteriores a la celebración del remate y hasta inscribir la protocolización de piezas. Entre ellos, solicitar el financiamiento

autorizado por la Ley del Sistema Bancario Nacional en estos casos, pedir la entrega del inmueble, contestar incidentes y apersonarse en segunda instancia al mediar recursos admitidos. Ninguna de esas gestiones es ajena al poder especial judicial, todo lo contrario, son inherentes al cargo encomendado. Por último, considerando la naturaleza del mandato, el presidente de la Junta Directiva lo puede otorgar sin necesidad que lo haga la Asamblea General de Socios. Es un mandato de representación en juicio, para lo cual el presidente no requiere de una facultad estatutaria expresa para concederlo. Distinto sería si hubiere sustituido el poder generalísimo. Además, la labor del licenciado López Badilla benefició a su mandante y no les causó perjuicio a los demandados del hipotecario, quienes pudieron cuestionar todo lo actuado en ese carácter. A título de conclusión, es indudable que se protesta actos de ejecución proveniente del resultado del remate, los cuales son ajenos a cualquier nueva lesión a los recurrentes.

X.- Los agravios segundo, tercero, cuarto y quinto están vinculados con violaciones a la Ley FODEA y artículos relacionados con la prueba. En síntesis, se alega que el Banco Anglo Costarricense no debió ejecutar el gravamen hipotecario porque estaba pendiente una formalización para acogerse a los beneficios de esa normativa. Para los casacionistas, definida y comprobada la aplicación de los derechos estipulados en la Ley número 7064, en lugar de solicitar el remate del inmueble dado en garantía, debió efectuar las acciones necesarias para cumplir con el espíritu de esa legislación; esto es, proteger a los pequeños y medianos productores que tenían problemas de pago de sus operaciones, para no perder sus propiedades o bienes, convirtiéndolos, nuevamente, en sujetos de crédito.

En este sentido, manifiestan, se cumplieron los dos requisitos legales: que la fecha de constituido el crédito es 31 de diciembre de 1985; y su estado de mora al 23 de junio de 1986. Esos dos aspectos, insisten, se demuestran con el hecho de que la operación número 860841-17, a cargo de La Fuente S.A., conforme lo expresó el entonces Jefe de la Agencia que tuvo el Banco Anglo Costarricense en la Zona Sur, corresponde a una adecuación agrícola formalizada el 29 de agosto de 1986. El numeral 9 inciso 3) de la Ley de comentario, acotan, señala que, cumplidas esas exigencias, se aplican los beneficios (adecuación o readecuación de las operaciones o créditos), en forma automática y con rango obligatorio para las entidades financieras. En esa misma línea, alegan error de derecho en la apreciación de las pruebas documentales Al valorar esa probanza, anotan, sobre el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley FODEA, así como diversas notas extendidas por funcionarios del Banco, el Tribunal se contradice en su análisis. Los juzgadores, agregan, dicen que la operación ejecutada califica para acogerse a dispuesto en esa Ley, pero luego dudan si podría haberse sometido a dichos beneficios, señalando que no se completaron los requisitos. Esto, reiteran, evidencia una fundamentación contradictoria. Se pretirió, afirman, la nota suscrita por el señor Olivier Camacho Araya, Jefe de la Agencia de Paso Canoas del Banco Anglo Costarricense. Con ese documento, aseveran, se determina que la omisión de requisitos no existe; sino que, lo que se dio, fue un error del Estado, posteriormente corregido por la licenciada Marjorie Virginia Chaves A., Jefa de la Unidad Ajustes y Arreglos de Territorial del Ministerio de Hacienda, quien sólo se refiere a un yerro en la valoración del inmueble por parte de la Oficina de

Tributación Directa. Al no otorgársele el valor correspondiente a esos documentos, indican, se conculcó el canon 369 del Código Procesal Civil. Al amparo de esa ley especial, que está por encima de cualquier otra disposición legal, argumentan, el señor José Alberto Montero Alvarado, formuló, en el proceso hipotecario, innumerables gestiones incidentales para hacer ver los yerros del proceso y el quebranto de esa normativa, todo lo cual fue en vano. En el voto salvado se indica que La Fuente S.A. resultaba beneficiaria de la citada Ley FODEA y, por lo tanto, el Banco demandado se encontraba imposibilitado, por imperativo del legislador, de ejecutar el crédito. Los fallos del A quo y el Ad quem, apuntan, le otorgaron el beneficio de los derechos del remate a La Canfinera S.A., en contra de lo dispuesto por esa legislación; ergo, sus supuestos derechos de buena fe se originan de un acto viciado de nulidad absoluta, que no puede generar los efectos del artículo 657 del Código Procesal Civil: la aprobación de la subasta celebrada a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991, por no realizarse en forma legal, sino más bien, contraviniendo una prohibición legal expresa para celebrarla. Asimismo, indican, en virtud del principio de primacía del derecho de propiedad registral, fundamentado en los cánones 45 de la Constitución Política y 462 del Código Civil, al amparo de las normas prohibitivas para llevar a cabo la venta forzosa arguyen, no existe otra alternativa que ordenar la nulidad de todo lo actuado en el expediente 173-A1-1989, a partir de la resolución que ordena la pública subasta. Por último, afirman los recurrentes, el artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, aparte de obligar al juzgador a resolver todos los puntos objeto de debate, le impone el deber de apreciar la prueba a conciencia, pero observando los

principios de equidad o de derecho, situación que en esta lite no ocurre. El fallo del Tribunal, arguyen, no expresa ese criterio de equidad o de derecho, en la valoración de tanta prueba documental que acredita la tesis de la parte actora. Tampoco, añaden, aplicó el Ad quem las reglas de la sana crítica.

XI.- Con el objeto de abordar los motivos de inconformidad descritos en el considerando anterior, resulta de suma importancia conocer, en síntesis, lo sucedido dentro del proceso hipotecario. Se tramitó en el Juzgado Agrario de Puntarenas, Corredores, Ciudad Neilly, bajo el expediente 173-1-1989. Mediante escritura pública número 8 otorgada ante la notaria pública Dora Silvia Henríquez Domínguez el 29 de agosto de 1986, los obligados se constituyeron deudores del entonces Banco Anglo Costarricense por la suma de ₡ 2.906.314,00 de capital, pagaderos en 8 años en abonos anuales fijos y consecutivos de ₡ 363.300,00 cada uno. El primer trato se debió realizar el 29 de agosto de 1987 y el último el 29 de agosto de 1994, con una tasa de interés del 20.05% anual. La demanda hipotecaria se presentó el 18 de junio de 1989 y la ejecutante se acogió a las cláusulas de vencimiento anticipado al decir: *"El deudor no paga la cuota mensual pactada desde el día primero de octubre de 1986, siendo ese extremo suficiente para que mi representada tenga por vencida la deuda en su totalidad."* A la ejecución se le dio curso en auto de las 7 horas del 14 de julio de 1989. Ese pronunciamiento y nuevos señalamientos para la subasta, le fueron notificados al señor José Alberto Montero Alvarado, en la condición de apoderado de los co-demandados, el 25 de octubre de 1990 personalmente y no quiso firmar. Luego de varios intentos, la finca gravada se remata a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991, con la adjudicación a favor de La Canfinera Sociedad Anónima,

quien ofreció el monto de ₡ 7.183.000,00. La subasta se aprobó en resolución dictada a las 7 horas 30 minutos del día siguiente y se previno el depósito del saldo. En auto de las 14 horas del 18 de ese mismo mes, se concede el plazo de 30 días para efectos del numeral 68 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional y se financie el monto ofrecido. El señor Montero Alvarado se apersonó al proceso con el incidente de nulidad de notificaciones y cuestionando el remate, promovido el 20 de junio de 1991. Las fiadoras, por su lado, plantearon otra incidencia de invalidez protestando el error en la identificación según pasaporte. Ambas articulaciones fueron denegadas el 16 de agosto de 1991 y, si bien fue recurrida la decisión, se declaró mal admitida la alzada. El señor Montero Alvarado, por segunda vez, acude al incidente de nulidad absoluta y esta vez apoya su pretensión en la violación a las disposiciones de la Ley FODEA. Lo promueve el 21 de noviembre de 1991, rechazado en auto de las 10 horas del 6 de enero de 1992.

XII.- El criterio de los recurrentes, en lo fundamental, versa sobre la imposibilidad del acreedor bancario de ejecutar la garantía hipotecaria porque está pendiente una solicitud para acogerse a los beneficios de la Ley FODEA. Así lo explican con toda claridad: *"Dispone en el inciso 3 del artículo 9 de la citada Ley Fodea, que cumplidos dichos requisitos, la aplicación de los beneficios, adecuación o readecuación de las operaciones o créditos, serían automáticas y aplicadas obligatoriamente por todas las entidades financieras, por lo que la interpretación que realiza el Tribunal en el Considerando VII de la sentencia, respecto al proceso en que se encontraba la operación de redocumentarla, por un error achacable únicamente al Banco es trasladar un requisito no previsto por la*

norma, y es un indudable error de interpretación de la ley, pues definido y comprobada la aplicación del beneficio de la Ley 7064, los Bancos no tenían facultad para ejecutar operaciones y debían realizar las acciones y gestiones necesarias para cumplir no sólo la letra de la Ley, sino con su espíritu, que era precisamente proteger a los pequeños y medianos productores que tenían problemas de pago de sus operaciones, para que no perdieran sus propiedades o bienes.” Los efectos de esa gestión, sin lugar a dudas, afectaba la cláusula de vencimiento anticipado por el no pago de intereses. En ese orden de ideas, la deuda no sería líquida y exigible en su totalidad, como se indica en el escrito inicial del proceso de ejecución. Ese cuestionamiento, por su naturaleza, se debió alegar por vía del recurso o incidental, pero inmediatamente de notificada la demanda y antes del remate. Aun cuando ahora se califique como vicio de nulidad sustantiva, en realidad es de corte procesal porque ataca la exigibilidad del crédito hipotecario. Incluso, la omisión del Banco ejecutante de advertir la existencia de este trámite pendiente, la debió subsanar el señor Montero Alvarado como la persona indicada para poner en conocimiento del juez y se tomaran, oportunamente, las medidas con arreglo a derecho. No lo hizo y tampoco las fiadoras, pues los dos primeros incidentes de nulidad se apoyaron en argumentos distintos. Lo relativo a la Ley FODEA se protesta hasta la incidencia del 21 de noviembre de 1991, fecha posterior a la subasta y su aprobación. Por esa razón se le denegó y el debate no se puede reabrir en esta sede ordinaria porque, además de lo dicho, el inmueble fue adquirido por un tercero de buena fe y sus derechos deben ser respetados. En sus agravios, los casacionistas realizan un gran esfuerzo para acreditar que los requisitos

exigidos por la esa legislación especial se habían cumplido. Para ello, discrepan de la posición del voto de mayoría del Tribunal, el cual combaten por error de derecho en la apreciación de la prueba documental. Estima la Sala que carece de relevancia jurídica profundizar en este tema y demás motivos de inconformidad. Según se ha reiterado en este fallo, aun cuando se acredite algún defecto en la conducta del Banco ejecutante o en el procedimiento de remate, hay derechos de una adjudicataria debidamente inscritos y se encuentra en posesión del fundo. Por esa razón, a nada conduce definir si se cumplieron o no las formalidades legales para aplicar, de manera automática, sus beneficios y tener por prorrogada el plazo de la hipoteca. Tampoco esa posición infringe el numeral 45 constitucional sobre la propiedad privada. El inmueble dado en garantía se remató según el trámite seguido por un juez de la República, y fue adquirido por una persona jurídica. No se trata de desconocer el derecho de los actores, de resultar imposible la reivindicación, reclamar el valor del terreno, así como los daños y perjuicios. Si bien ese extremo petitorio se incluye en las demandas, no forma parte de los reproches de casación y la Sala no tiene atribuciones para abordar el tema de oficio. La competencia funcional se reduce a los agravios esgrimidos expresamente. Por otro lado, insiste este órgano jurisdiccional, también se pudo alegar la simulación de la venta forzosa, pero los demandantes se apegaron a la nulidad procesal del hipotecario. En síntesis, no son atendibles los reclamos para casar el fallo impugnado.

XIII.- En octavo y último vicio, se objeta la condena impuesta a los recurrentes de las costas de la contrademanda. Se viola, afirman, el principio de

buena fe procesal. En su apoyo, sostienen que contestaron la reconvención negativamente porque, de lo contrario, sería renunciar a las pretensiones de la demanda ordinaria. Esta, indican, se fundamenta en la nulidad del proceso hipotecario por ejecutar una garantía en contravención de la Ley Fodea y en la necesidad de revisar en una instancia de mayor jerarquía con autoridad de cosa juzgada material, todos los reclamos conforme al artículo 39 de la Constitución Política. De esa manera, concluyen, no se les puede calificar de mala fe y solicitan se le exonera de ese rubro. El reproche es inadmisibile. La parte actora pretendió la invalidez de la ejecución pura, sin considerar los derechos de la adjudicataria, quien para todos los efectos legales califica de tercero de buena fe. No se trató de desvirtuar esa condición por venta forzosa simulada, de ahí que la adquirente demandada reacciona para proteger su patrimonio y contrademanda, no solo para que se mantenga la validez del remate, sino para exigir el pago de ciertas sumas en caso contrario. La reconvención se acoge en el primer supuesto, desde luego, producto de la denegatoria de la demanda. En esas circunstancias, el Tribunal aplica en forma correcta el artículo 221 del Código Procesal Civil para imponer, a los reconvenidos en su carácter de vencidos, las costas procesales y personales. Esa es una sanción imperativa del legislador, sin que existan motivos, conforme se indica, para aplicar las reglas de exención de los numerales 222 y 223 ibídem.

XIV.- En mérito de lo dicho, por mayoría, el recurso deberá rechazarse por razones estrictamente formales. Las diversas inconformidades son inadmisibles, se reitera, porque se debe respetar los derechos de la sociedad adjudicataria, para lo cual se avala la decisión también de mayoría del Ad-quen. Por ello, carece

de interés jurídico analizar las violaciones de fondo de la Ley FODEA y otras normas sustantivas. Consecuente con la denegatoria de la casación, se confirmará el fallo de segunda instancia.

POR TANTO

Por mayoría, se confirma la sentencia recurrida.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Zelaya

Román Solís

Óscar Eduardo González Camacho

Vindas

Gerardo Parajeles

Voto Salvado de los Magistrados Solís Zelaya y González Camacho

Con el debido respecto, nos apartamos del criterio de mayoría de nuestros compañeros de Sala. Estimamos que el recurso debe declararse con lugar y revocar la sentencia impugnada. En su lugar, respecto de las **DEMANDAS ACUMULADAS**, se acogen las defensas de falta de: interés, legitimación activa y de derecho respecto de las señoras Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá. En consecuencia, se rechaza la demanda por ellas formulada en contra del Banco Anglo Costarricense (hoy el Estado) y la empresa La Canfinera S.A. Se resuelve sin

especial condenatoria en costas. Tocante a la coactora, La Fuente S.A., se rechazan las excepciones opuestas y se acoge parcialmente la demanda en los términos que se dirá, entendiéndose denegada en lo no expresamente concedido. 1) Por quebrantarse la Ley FODEA y el "Reglamento al capítulo segundo de la Ley FODEA de la adecuación de deudas de los productores agropecuarios y saneamiento de la cartera bancaria", Decreto Ejecutivo número 17562-MAG del 29 de mayo de 1987, se declara la nulidad absoluta de todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo hipotecario tramitado en el Juzgado Agrario de Puntarenas, con sede en Corredores, Ciudad Nelly, expediente número 173-1A-89, desde el auto inicial y hasta la inscripción de la protocolización del remate efectuado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991. 2) Se ordena la cancelación de la escritura de protocolización del remate, cuyas citas de inscripción se indicarán en la etapa de ejecución del fallo. 3) Se ordena reintegrarle a la empresa La Fuente S.A. la finca inscrita en el Registro Pública, partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000; siempre y cuando se respeten los derechos de La Canfinera S.A., según se indicará. 4) Se mantiene el gravamen hipotecario, constituido en la escritura número ocho, otorgada ante los oficios de la Notaria Pública Dora Silvia Henríquez Domínguez, a las 14 horas del 29 de agosto de 1986. 5) Se condena al Banco Anglo Costarricense, hoy el Estado, al pago de las costas del proceso. **CONTRADEMANDA:** Se acoge la defensa de falta de derecho opuesta por los reconvenidos, tocante a la **reconvención principal**. En consecuencia, se declara sin lugar. Respecto a la **contrademanda subsidiaria**, en lo que respecta a las reconvenidas Christina María Montero

Jucá e Isabella Montero Jucá, se acogen las defensas de falta de: interés, legitimación pasiva y de derecho. Se declara sin lugar, respecto a ellas. Se resuelve sin especial condenatoria en costas. En relación con La Fuente S.A. y el Estado, se deniega la defensa de prescripción, así como la expresión "sine actione agit". Se acoge parcialmente, entendiéndose denegada en lo no expresamente concedido, en los siguientes términos: **I)** Se rechazan las defensas de falta de: legitimación activa y pasiva, de derecho, de interés y de causa interpuestas por La Fuente S.A. y el Estado (en la doble condición en que fue demandado). Se les condena a pagar los gastos incurridos por La Canfinera S.A., por concepto de administración del inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000, pero limitados a la contratación de los peones para efectuar las labores de siembra y mantenimiento de ese fundo. El número de trabajadores contratados y el monto a cancelar se determinará en la vía de ejecución de sentencia. Sobre la suma que se fije reconocerán los reconvendidos intereses al tipo legal, desde el momento en que se efectuaron los diferentes pagos, lo cual se determinará en la ejecución del fallo. **II)** Se declaran con lugar las excepciones de falta de: legitimación pasiva y de derecho formuladas por el Estado. En consecuencia, respecto de La Fuente S.A. se declara: **1)** Por la siembra de 30 hectáreas de palma africana en el fundo del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000, tocante a la plantación efectuada durante el período comprendido entre el 11 de mayo de 1992 y el 29 de agosto de 1993, La Fuente S.A. podrá escoger entre reembolsarle a La Canfinera S.A. el valor de las matas de palma africana sembradas, así como el costo de la mano de obra empleada, o pagar una suma

igual al mayor valor adquirido por la finca con lo sembrado durante ese lapso. En relación con los cultivos efectuados a partir del 30 de agosto de 1993, La Fuente S.A. tendrá la opción de exigir su eliminación o destrucción a costa de La Canfinera S.A., o bien, conservar el plantío, reembolsando el costo de las matas de palma africana sembradas y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Todo lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Sobre los montos que se fijen, La Fuente S.A. reconocerá intereses al tipo legal desde el momento en que se hicieron las plantaciones y hasta su efectivo pago; **2)** en cuanto a la hechura o siembra de nuevos pastos, los realizados durante el período comprendido entre el 11 de mayo de 1992 y el 29 de agosto de 1993, La Fuente S.A. podrá escoger entre reembolsarle a La Canfinera S.A. el valor de los materiales y jornales, o pagar una suma igual al mayor valor adquirido por la finca con lo sembrado durante ese lapso. Para los efectuados a partir del 30 de agosto de 1993, La Fuente S.A. podrá exigir que se quiten o destruyan a costa de La Canfinera S.A., o bien, conservarlos, reembolsando el valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Sobre los montos que se determinen, se reconocerán intereses al tipo legal, desde el momento en que se hicieron los nuevos pastos y hasta su efectivo pago; **3)** por la reconstrucción de cercas, deberá cancelarle a la Canfinera S.A. su valor, pudiendo ésta retener el inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000, mientras no se haga el efectivo pago. Se difiere para la etapa de ejecución de sentencia determinar la extensión y

cuantificación de lo reconstruido. Sobre el monto que se fije, reconocerá La Fuente S.A. intereses al tipo legal, desde el momento en que se reconstruyeron las cercas y hasta su efectivo pago; **III)** Se acogen las excepciones de falta de legitimación pasiva y falta de derecho interpuestas por La Fuente S.A. Se condena al Estado a reintegrarle a La Canfinera S.A. la suma de ¢7.183.000,00, reconociendo intereses al tipo legal, desde el momento en que se hizo el pago y hasta su efectiva cancelación. **IV)** Se le impone el pago de las costas de la reconvención al Estado en la doble condición en que fue demandado. Nuestra posición se basa en las siguientes consideraciones:

I.- Las nulidades procesales, según ha sostenido reiteradamente esta Sala desde vieja data, deben alegarse en el mismo proceso en el cual fueron causadas. En relación, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 6 de las 14 horas 40 minutos del 18 de enero de 1991, 23 de las 14 horas 20 minutos del 4 de marzo de 1992, 707 de las 11 horas 20 minutos del 22 de octubre del 2003 y 930 de las 9 horas 25 minutos del 24 de noviembre del 2006. En esos fallos, en lo que aquí interesa, se expone: *“Como bien se explica en la nota del Magistrado Coto Albán inserta en la Sentencia de Casación número 79 de las 14,30 horas del 10 de julio de 1970, “El remate es un acto de carácter complejo que integra tres elementos, uno de ellos el edicto que fija las condiciones de la subasta, otro la diligencia propiamente dicha, cuya comprobación se hace por medio del acta que el Juez extiende, y tercero la resolución aprobatoria, en que el Juez tiene por bien efectuado el remate, por ajustarse a aquellas condiciones, a las formalidades de ley, y a una oferta legalmente admisible, no mejorada por ninguno. Y desde luego se requiere*

como antecedente indispensable la resolución que ordena el remate, que señala hora y fecha para verificarlo y fija las demás condiciones del mismo, todo lo cual se incluye en el edicto. De ahí que en las nulidades que tengan que ver con los remates es importante distinguir si se trata de la nulidad del remate en sí mismo, o si se trata de la nulidad de actos procesales que tengan relación con la subasta, tanto anteriores como posteriores, siendo ejemplo de este último caso la resolución que lo aprueba. Esto así porque la regla es la de que las nulidades sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, y en cuanto a la nulidad del remate en sí mismo sólo es permitido hacerlo por separado en la vía ordinaria en los casos que señala el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, a saber: 1.- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2.- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes. Por ejemplo es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno. Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que, "las nulidades procesales sólo pueden ser declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto

promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios". Tal cosa significaría "la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley. Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria". Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, "la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria sólo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles". Al respecto pueden consultarse las siguientes sentencias de Casación: 12 horas del 19 de octubre de 1981, 2,30 p.m. del 7 de marzo de 1903, 2.25 p.m. del 18 de marzo de 1926, 10 a.m. del 2 de noviembre de 1928, 4,30 p.m. del 4 de setiembre de 1931, 2,45 p.m. del 12 de agosto de 1932, 3 p.m. del 18 de abril de 1934, 10,10 horas del 1º de diciembre de 1936, 15.08 horas del 27 de diciembre de 1939, 10 horas del 13 de marzo de 1940, 15,10 horas del 25 de enero de 1944, 10,45 horas del 7 de junio de 1947, 53 de 14 horas del 25 de junio de 1952, 63 de 15,45 horas del 13 de junio de 1962, 112 de 16 horas del 4 de octubre de 1962, 72 de 9,50 horas del 25 de junio de 1968 y 79 de 14,30 horas del 10 de julio de 1970 ." De igual manera, en la referida resolución número 707 de las 11 horas 20 minutos del 22 de octubre del 2003, en lo

conducente se dijo: "**VI.-** *El artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles derogado corresponde, salvo algunas modificaciones no relevantes para este asunto, al 653 del Código Procesal Civil. Por ende, no son susceptibles de revisión, en vía ordinaria, las eventuales nulidades procesales ocurridas en los procesos ejecutivos. Ello no significa, empero, darle el valor de cosa juzgada material a lo resuelto en ellos, pues es posible analizar de nuevo las situaciones de fondo atinentes a dichos procesos en la vía declarativa. (Consúltese al respecto, la sentencia de esta Sala N° 20, de las 14 horas 20 minutos del 14 de abril de 1993). Por ende, en cuanto al fondo del asunto, lo resuelto en sentencias dictadas en procesos sumarios, puede ser nuevamente discutido en la vía ordinaria o abreviada, según corresponda (artículos 165 y 445 del Código Procesal Civil). Pero en esta vía no podrán discutirse eventuales nulidades de carácter procesal dadas en aquéllos. El ordinal 653 del Código Procesal Civil de cita permite solicitar la nulidad del remate, dentro del proceso donde se realizó, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda, en dos situaciones: si se remataron, por error u otro motivo, unos bienes por otros, o una cosa ajena; y, además, cuando el remate se hizo en una hora distinta de la señalada o publicada. Así, no es susceptible de discutir la nulidad del edicto de ley, o la del acta de remate. ...*"(Lo subrayado no es del original). Una de las causas de pedir la nulidad de todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo tramitado en el Juzgado Agrario de Puntarenas con sede en Corredores, Ciudad Neily, con el número 173-1A-89, alegada tanto en las demandas acumuladas, cuanto en los reparos aducidos en contra de la sentencia del Tribunal, es el quebranto a la Ley FODEA y al "Reglamento al Capítulo 2º de la Ley FODEA de

la adecuación de deudas de los productores agropecuarios y saneamiento de la cartera bancaria”, Decreto Ejecutivo número 17562-MAG del 29 de mayo de 1987 (en adelante el Reglamento). Ello por cuanto, según se adujo, ese proceso ejecutivo se formuló, llegándose a rematar la propiedad que garantizaba el adeudo que mantenía la empresa actora con el extinto Banco Anglo Costarricense, a pesar de que la obligación crediticia estaba en trámite de readecuación y, por ende, amparada a las disposiciones de esa normativa, que le impedían a la dicha institución bancaria iniciar gestiones de cobro judicial de las operaciones amparadas a los beneficios de esa Ley. Este motivo de nulidad no es de carácter procesal, por contrario, es sustancial o de fondo. Se refiere al quebranto de normas imperativas que imposibilitaban la formulación del proceso cobratorio y, por ende, de la subasta del inmueble hipotecado; ergo, sí es analizable en esta vía ordinaria, al socaire de los anteriores precedentes y lo dispuesto por el ordinal 165 del Código Procesal Civil.

II.- Establecido lo anterior, se impone determinar si se dio o no la alegada violación a la Ley FODEA y al Reglamento. En este sentido, a la luz de la prueba que consta en autos, analizada de conformidad con las reglas de la sana crítica, según lo dispuso esta Sala en la sentencia número 712 de las 15 horas 15 minutos del 26 de septiembre del 2005, se acredita, sin duda alguna, esa situación. Al respecto, los numerales 1, 9 inciso 3), 11 inciso a), 14, 15, 18 y 21 de la ley FODEA, preceptúan: *“ARTÍCULO 1.- Por la importancia que tiene la actividad agropecuaria para el país y sus habitantes, la presente ley tiene por objeto fomentar la producción de bienes agropecuarios, mediante el estímulo a los productores de estos bienes, a fin de que incrementen dicha*

producción. ... ARTÍCULO 9.- La operaciones de crédito que se adecuarán o readecuarán de conformidad con esta ley se tramitarán y resolverán con base en las siguientes condiciones: ... 3) Las adecuaciones y readecuaciones comprendidas en los incisos 1) y 2) serán automáticas, para lo cual se requerirá la comprobación de que los créditos hayan sido constituidos antes del 31 de diciembre de 1985, y de que se encontraban en estado de mora al 30 de junio de 1986. Las operaciones adecuadas y readecuadas conforme con lo anterior tendrán plazos que no serán inferiores a doce años ni superiores a dieciséis, con períodos de gracia de cuatro años en cuanto a su nuevo principal, exclusivamente, y las siguientes tasas de interés: ... ARTÍCULO 11.- Son elegibles para la adecuación los siguientes rubros: a) Los saldos de préstamos con los bancos comerciales del Estado provenientes de la actividad agropecuaria, y sus intereses, conforme con el artículo 2 ...ARTÍCULO 14.- Las garantías del crédito de adecuación pueden ser de carácter hipotecario, prendario o fiduciario. También podrá considerarse la combinación de todas ellas. Cuando se trate de hipotecas, pueden rendirse en un grado inferior siempre y cuando las superiores estén dadas al mismo banco, o a otra institución del Estado. / Las solicitudes de adecuación deberán presentarse en la oficina bancaria en la cual se originaron los créditos. Los deudores con préstamos en más de un banco tendrán la opción de presentar sus solicitudes en la oficina del banco con que tengan el monto mayor de los pasivos por adecuar, en cuyo caso se hará la compensación de la cartera, a efecto de que los bancos no adecuen más de lo que ya tienen en mora. ARTÍCULO 15.- Las personas físicas o jurídicas que readecuaron sus deudas agropecuarias con el

Sistema Bancario Nacional a partir de 1982, podrán acogerse a los beneficios de esta ley en cuanto a plazo e intereses, si mantienen en sus operaciones las mismas garantías. ARTÍCULO 18.- *Quedan ampliamente facultados los bancos para adecuar aún aquellas operaciones en las que se haya producido pérdida de la garantía o incumplimiento del plan de inversión, o aquellas en que el deudor haya debido disponer de los bienes dados en garantía, siempre y cuando no haya habido dolo o mala fe en esos actos./ El deudor que reciba este beneficio deberá sustituir los bienes dados en garantía originalmente, con cualquier otro tipo de garantía que resulte satisfactoria a criterio del banco acreedor, tomando en cuenta a (sic) conveniencia que tenga la operación para la economía nacional y para la propia institución./ Esta disposición será de aplicación exclusiva en las operaciones contempladas en esta ley, según lo dispuesto en los artículos 7, 8 y 9. Las disposiciones de orden convencional que resultaren contrarias a lo aquí dispuesto serán inaplicables.* ARTÍCULO 21.- *Los deudores amparados a esta ley tendrán un plazo máximo de noventa días calendario, a partir de la fecha de la promulgación de la presente ley, para presentar sus solicitudes de adecuación o readecuación, con los requisitos necesarios para su estudio y resolución. Los bancos tendrán igual plazo para resolver.”* (Lo subrayado es suplido). Por su parte, los ordinales 3, 18, 25 y 27 del Reglamento señalan: “ARTÍCULO 3.- *Para efectos de adecuación o readecuación los productores deben aportar oportunamente la información requerida de acuerdo con lo que al efecto establecen los artículos 11 y 12 del presente Reglamento./* Conforme con el numeral 3 del artículo 9 de la ley, aquellos productores que sean debidamente ubicados por los bancos

comerciales del Estado en una de las precitadas categorías, gozarán de los beneficios e incentivos que la ley les otorga, cuando hayan presentado su solicitud dentro del plazo previsto en el artículo 21 de la ley y se constate por parte de las instituciones estatales acreedoras que los créditos fueron constituidos antes del 31 de diciembre de 1985 y que al 30 de julio de 1986 se encontraban en estado de mora independientemente de la situación que presenten al momento en que se reciba la solicitud./ Tales beneficios no se aplicarán en forma automática a los deudores que se encuentren en cualquiera de los supuestos del artículo 18 de la ley. ... ARTÍCULO 18.- Por tratarse de adecuaciones o readecuaciones automáticas los bancos estarán exentos de responsabilidad sobre las garantías aportadas por los pequeños y medianos productores agropecuarios, en la cartera que traspasen al Ministerio de Hacienda. ... ARTÍCULO 25.- Dentro de los plazos que confiere la ley, a los productores agropecuarios para presentar sus solicitudes de adecuación o readecuación y a los bancos del Estado para su resolución, éstos no podrán iniciar gestiones de cobro judicial de las operaciones amparadas a los beneficios de la ley, salvo en aquellos casos en que sea indispensable para interrumpir la prescripción de la deuda y sus intereses y que el deudor prevenido no firme un documento que interrumpa la prescripción. ... ARTÍCULO 27.- El plazo de noventa días calendario para presentar ante los bancos comerciales del Estado las solicitudes, de adecuación o readecuación, para acogerse a los beneficios contemplados en los artículos 15, 20 y 22 de la ley, con los correspondientes requisitos, vence el 6 de agosto de 1987. Vencido dicho plazo no se aceptará ninguna solicitud. / En caso de que por discrepancia entre el deudor y el

banco sobre el precio del inmueble que se ofrece en dación en pago, deba pronunciarse la Dirección General de la Tributación Directa, el plazo de 90 días calendario que tiene el banco para resolver se tendrá por interrumpido hasta tanto dicha dependencia rinda su avalúo.”(Lo subrayado es suplido). La operación crediticia a cargo de La Fuente S.A., número 8608041-17, se encontraba amparada a los beneficios del artículo 15 de la Ley FODEA. Esto se comprueba con los siguientes medios de convicción: 1) nota de fecha 12 de septiembre de 1989, suscrita por el señor Marvin Víquez Vargas, para ese entonces, Jefe de la Agencia del Banco Anglo Costarricense en Corredores, dirigida a la empresa actora (visible a folios 11, 636, 885 del expediente del proceso ordinario y 339, según la nueva numeración, o 238 con la vieja, del ejecutivo), en la cual, en lo de interés, afirma: “... a la vez para informarles que con relación a solicitud de sustitución de garantía hipotecaria ofrecida por Ustedes para garantizar la Op. No. 8608041-17 a cargo de su representada en esta Agencia, no ha sido aceptada por el Banco, debido a que es insuficiente para responder por dicha deuda./ Sin embargo por recomendación de nuestro Delegado de la Agencia, éste sugiere que la propiedad que actualmente respalda esta Operación, sea tomada en Segundo Grado y se le financien los intereses que conlleva dicha modificación al estar amparada al Artículo 15 de la Ley Fodea. ...” y 2) misiva de fecha 18 de enero de 1991, suscrita por el entonces Jefe de la Agencia del Banco Anglo Costarricense en Corredores, Olivier Camacho Araya (folios 14, 639, 883 del expediente judicial y, 321 del ejecutivo, según la nueva numeración, o 224), en donde indica: “Por este medio hacemos constar que la SOCIEDAD GANADERA LA FUENTE S.A., tiene

con esta Agencia la operación número 860804-17 a nombre de la misma sociedad, por un monto original de ₡2.906.314,00, con un saldo actual de ₡2.906.314,00 e intereses al 27% anual, originada en novación de deudor de JOSÉ LUIS MORA VALVERDE. La referida operación tiene los beneficios del artículo 15 de la LEY FODEA número 7064. En la cual a la fecha se gestiona, por parte del representante la REDOCUMENTACIÓN al amparo de la referida ley./ El atraso en la redocumentación se debió a un error en la fijación del monto del impuesto Territorial del inmueble dado en garantía.”(Lo subrayado es suplido). A folios 8 y 884 del expediente de esta lite se encuentra la nota del 28 de julio de 1987, suscrita por la señora Isabella Montero Jucá, a la sazón, representante de la empresa La Fuente S.A., dirigida al extinto Banco Anglo Costarricense, mediante la cual solicita la readecuación de la indicada operación crediticia a cargo de su representada. Al efecto indicó la señora Montero Jucá: “*De conformidad con las disposiciones de la ley de FOMENTO A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, (ley FODEA) en sus artículos 9 inciso 3 párrafo a) de la ley, vengo a solicitar a Uds. Se sirvan ordenar la readecuación de a (sic) operación a cargo de mi representada./ Para tal efecto, manifiesto que los créditos en favor del Banco y a cargo de mi representada fueron constituidos con anterioridad al mes de diciembre de 1985, y se ajustan a las estipulaciones a que se refiere el artículo 9 ya citado./ Me comprometo a sujetarme a los términos y condiciones a que se refiere la ley dicha.*” De acuerdo con la misiva del señor Camacho Araya, para el 18 de enero de 1991, esa solicitud de readecuación aún se encontraba en trámite. El atraso en su resolución se debió a cuestiones no imputables a la empresa actora. Según indicó, obedeció a un

error en la fijación del monto del Impuesto Territorial del inmueble dado en garantía. Tal yerro, de conformidad con la nota de fecha 18 de agosto de 1995, suscrita por la licenciada Marjorie Virginia Chaves A., Jefa de la Unidad de Ajustes y Arreglos de Territorial, visible a folio 759 del expediente judicial, fue corregido desde 20 de octubre de 1989; empero, se insiste, el Banco Anglo Costarricense no resolvió la solicitud. No obstante estar en trámite dicha gestión, de conformidad con el hecho acreditado antecedido con el número 3, la indicada institución bancaria interpuso el proceso ejecutivo hipotecario el 28 de abril de 1989, siendo rematado el bien dado en garantía el 11 de junio de 1991. A la luz de lo anteriormente expuesto, se coligen varios aspectos de interés: 1) la Fuente S.A. gestionó (el 28 de julio de 1987) la readecuación de la operación de crédito número 8608041-17, que estaba amparada a los beneficios del artículo 15 de la Ley FODEA, dentro del plazo establecido en el ordinal 27 del Reglamento; 2) por un error en la fijación del monto del Impuesto Territorial del inmueble dado en garantía, la resolución que debía dictar el Banco Anglo Costarricense se atrasó, al punto que, para el 18 de enero de 1991, la solicitud de la empresa actora aún se encontraba en trámite; 3) no obstante que el yerro indicado fue corregido desde el 20 de octubre de 1989 y que, según lo preceptuado por los ordinales 9 inciso 3 de la Ley FODEA; 3 y 18 del Reglamento, las readecuaciones son automáticas (lo cual resultaba aplicable a la gestión de La Fuente S.A., pues su operación crediticia no se encontraba dentro de lo previsto en los numerales 18 de la Ley FODEA y 3 párrafo final del Reglamento), el 28 de abril de 1989, el extinto Banco Anglo Costarricense interpuso el proceso ejecutivo hipotecario, contraviniendo lo dispuesto en el

artículo 25 del Reglamento, pues, se reitera, para ese momento la obligación a cargo de la empresa actora se encontraba en trámite de readecuación, sin que exista en autos prueba alguna que demuestre que dicho proceso cobratorio se tornaba indispensable para interrumpir la prescripción de la deuda. Por consiguiente, resulta manifiesta la violación de las normas indicadas, sobre todo, del indicado ordinal 25 del Reglamento, lo cual conlleva la nulidad absoluta del proceso ejecutivo hipotecario tramitado ante el Juzgado Agrario de Puntarenas con el número 173-1-89, la cual, incluso, debió declararse de oficio, a tenor de lo dispuesto por el canon 837 del Código Civil. Por su parte, el Ad quem en la sentencia recurrida, considerando VII, acepta que la operación que La Fuente S.A. tenía con el Banco aquí demandado se encontraba amparada a los beneficios de la Ley FODEA, al señalar: “ *... En el presente caso de conformidad con la prueba documental constante en este expediente a folio 13 y la que aparece en expediente N° 173-1 de 1989, tenido como prueba para mejor resolver en esta instancia, correspondiente al proceso ejecutivo hipotecario de Banco Anglo Costarricense contra Ganadera la Fuente S.A., Antonia Machado Juca, Isabelina Montero Juca, Cristina María Montero Juca y que es certificación emitida por el Banco Anglo Costarricense, la operación que la Sociedad Ganadera La Fuente S.A. mantenía con el Banco Anglo Costarricense tenía los beneficios del artículo 15 de la Ley Fodea N° 7964, simplemente se estaba en proceso de redocumentar, pues había existido un error en la fijación del monto del impuesto territorial (ver folio 13 de este expediente y 224 del expediente citado). ...*”(Lo subrayado es suplido). No obstante, acto seguido, afirma: “*... Aquí es importante tener en cuenta, que*

independientemente a que podría someterse a dichos beneficios de dicha Ley, al no haberse completado los requisitos, la deuda no fue pagada mediante el mismo.” Los juzgadores de segunda instancia no indican cuál es el sustento probatorio para hacer esa afirmación. Por el contrario, se encuentra ayuna de ese respaldo. Como se apuntó, en la nota suscrita por el señor Olivier Camacho Araya en enero de 1991, que es la que se cita en ese apartado, no se afirma tal cosa. El atraso, se insiste, se debió a un error en la fijación del monto del Impuesto Territorial del inmueble dado en garantía, lo cual no es imputable a La Fuente S.A.; tampoco implica que no se hubiesen completado los requisitos, según afirma el Tribunal.

III.- Por otro lado, el Tribunal, en el considerando VIII de su sentencia, y como otro argumento para no decretar la nulidad del remate verificado en el proceso ejecutivo, afirma que la rematante, La Canfinera S.A., es un tercero de buena fe, quien, según lo preceptuado por el ordinal 456 del Código Civil, no puede verse perjudicada. Los suscritos disienten de ese criterio. Dicha norma no resulta aplicable cuando se anula un remate, pues está prevista para una situación fáctica diferente. Alude a cuando una persona, de buena fe, adquiere su derecho de propiedad y lo inscribe, de alguien que aparecía como dueño en el Registro Público, pero que, posteriormente, le es anulado o resuelto su derecho. Es decir, como lo ha indicado reiteradamente este órgano colegiado, se tutela la adquisición a “non domino”. Al respecto, pueden consultarse, entre muchas otras, las resoluciones números 530 de las 15 horas 30 minutos del 19 de julio del 2000; 162 de las 8 horas 15 minutos del 16 de febrero, 352 de las 10 horas 20 minutos del 18 de mayo, ambas del 2001; y 680 de las 17 horas 10

minutos del 4 de septiembre del 2002. El rematante no es un adquirente a non domino. Su derecho de propiedad emana de la venta forzosa efectuada por el juzgador, la cual, según se indicó, puede ser anulada y, por ende, perjudicarlo, no sólo por los motivos indicados en el ordinal 653 del Código Procesal Civil, sino también cuando, en la vía ordinaria o abreviada, se comprueben nulidades sustanciales del proceso ejecutivo –artículos 165 y 445 del ibídem-. Además, de conformidad con el canon 642 ejúsdem, el Juez no garantiza el bien rematado. Ergo, se reitera, el ordinal 456 del Código Civil, contrario a lo dispuesto por el Ad quem, no resulta aplicable a esta lite.

IV.- En mérito de lo expuesto, al no declararse el quebranto tanto de la Ley FODEA, cuanto del Reglamento y, por ende, la inexigibilidad del crédito hipotecario que la actora mantenía con extinto Banco Anglo Costarricense cuando se interpuso el proceso ejecutivo hipotecario el 28 de abril de 1989, se impone acoger el recurso de casación interpuesto y revocar la sentencia del Tribunal. En su lugar, se conocerá el fondo del asunto de la siguiente manera.

V.- DEMANDAS ACUMULADAS. El 1 de noviembre de 1991 el señor José Alberto Montero Alvarado, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de La Fuente S.A. y de Antonia María Machado Jucá, demanda al Banco Anglo Costarricense y a La Canfinera S.A., a fin de que se declare: **1)** La nulidad absoluta del proceso ejecutivo hipotecario; por las siguientes razones: **a)** la demanda fue incorrectamente formulada en contra de doña Antonia María Machado Jucá y de Cristina María Montero Jucá, como fiadoras de la obligación, al equivocarse su identificación. En la escritura pública, en la cual se constituyó la hipoteca, se identificó a la segunda con un número de

cédula incorrecto; **b)** En el instrumento público se hace referencia a un poder especial inexistente, pues las supuestas fiadoras no otorgaron mandato alguno al señor José Alberto Montero Alvarado, y el Banco demandado no demostró la existencia del referido documento en el proceso de ejecución; **c)** Aún aceptando que ese poder especial existiera, la escritura de constitución de la hipoteca es absolutamente nula, pues es un simple documento privado (sin protocolizar); **d)** La notificación del auto inicial de ese proceso ejecutivo, y las demás actuaciones y resoluciones, son nulas, en virtud de que don José Alberto no tenía facultades para recibir notificaciones a nombre de las fiadoras. Al ser especial, sólo es válido para el acto otorgado, es decir, constitución de la garantía, de forma tal que, cumplido el encargo, se extingue. Únicamente en virtud de poder generalísimo o general puede un mandatario disponer de bienes del mandante, así como gestionar judicialmente y recibir notificaciones de su representado; **e)** El remate celebrado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991, es absolutamente nulo, al igual que su aprobación y demás actuaciones posteriores, porque se celebró como segunda subasta, con rebajo del 25% de la base. Sin embargo, la primera venta pública era nula y jurídicamente inexistente, al haberse equivocado el Juzgado en los números de la finca a rematar; se subastó una cosa por otra. Entonces, debió tenerse el remate celebrado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991 como primera subasta, sin rebajo alguno de la base. Existiendo vicios esenciales en el procedimiento, principalmente, tocante a la inobservancia de los numerales 649, 650 y 652 del Código Procesal Civil, la venta pública es nula, aún en perjuicio de rematario adjudicatario, canon 653 ibídem; **f)** Todo el

procedimiento de ejecución está viciado de nulidad absoluta, en virtud de haberse celebrado el remate con base en certificaciones antiguas, sin vigencia alguna por tener más de 2 años de expedidas. Además, no fueron cancelados los timbres y especies fiscales de ley, y tampoco aportó el Banco demandado certificación relativa al supuesto poder especial, con el carácter de documento público protocolizado; **g)** El Juzgado a cargo de la ejecución, el Banco demandado y la remataria, incurrieron en violación del artículo 68 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, al otorgarse, a favor de la rematante y del Banco, prórrogas ilegales, no previstas en esa norma; **h)** Se actuó en quebranto de lo dispuesto por la Ley FODEA y del Reglamento al Capítulo II de esa normativa, al habersele dado curso a una ejecución y rematar el bien dado en garantía, a sabiendas que la deudora tenía la operación crediticia amparada a los beneficios que otorga esa legislación. **2)** El pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales estima en la suma de ₡60.000.000,00. **3)** Se cancelen las costas del proceso. Los demandados, por separado, se opusieron a la demanda y formularon las defensas de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés, así como la expresión genérica "sine actione agit". De la misma manera, el 16 de marzo de 1994, el señor Montero Alvarado, como apoderado generalísimo sin límite de suma de La Fuente S.A.; y las señoras Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá, demandan al Banco Anglo Costarricense y a La Canfinera S.A., para que en sentencia se declare: **1)** La falsedad de la escritura pública número 8, otorgada ante la Notaria Pública Dora Silvia Henríquez Domínguez a las 14 horas del 29 de agosto de 1986. **2)** La nulidad absoluta de todo lo

actuado en el proceso ejecutivo hipotecario. **3)** Se ordene la cancelación de la escritura en que se protocolizó el remate, y el retorno del inmueble rematado.

4) Asimismo, el pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales se fijarán en ejecución de sentencia. **5)** En el supuesto de que el bien, cuya reivindicación se solicita, no pudiere ser devuelto, el Bando demandado deberá reconocer su valor real, más los intereses respectivos, réditos que también cancelará respecto del monto que se fije tocante a los daños y perjuicios solicitados, al partir del 11 de mayo del 1992; y, **6)** Se condene a los demandados al pago de las costas de proceso. En **subsidio**, piden: **1)** La nulidad absoluta de todo lo actuado en el proceso ejecutivo, a partir de la presentación de la demanda, por no haberse notificado legalmente y causado indefensión a quienes debieron figurar como parte en ese proceso. **2)** La nulidad del remate efectuado en ese proceso, su adjudicación e inscripción de la escritura de protocolización de piezas, cuyas citas de anotación se indicarán en el trámite de ejecución de sentencia. **3)** Reclama el pago de los daños y perjuicios irrogados, los cuales se fijarán en ejecución de sentencia. **4)** Reintegrar a La Fuente S.A. el inmueble rematado. En el supuesto de no poderse, el Bando demandado deberá reconocer su valor real, más los intereses respectivos, réditos que también cancelará respecto del monto que se fije tocante a los daños y perjuicios solicitados, al partir del 11 de mayo del 1992.

5) Se condene a los demandados al pago de las costas de proceso. El representante del Banco accionado opuso las excepciones de falta de derecho, falta de interés, falta de causa y prescripción. Por su parte, el apoderado generalísimo sin límite de suma de La Canfinera S.A. interpuso las defensas de

falta de derecho, falta de causa, falta de interés, falta de legitimación pasiva y la expresión genérica "sine actione agit". Por su parte, la señora Antonia María Machado Jucá amplía la demanda, en cuanto a los hechos y pretensiones. Solicita se declare: **1)** La nulidad absoluta de la escritura de rescisión de compraventa y, por ende, de la hipoteca constituida por la Notaria Pública Dora Silva Henríquez Domínguez a las 14 horas del 29 de agosto de 1986, por no haber consentido en el gravamen la propietaria del inmueble hipotecado y **2)** La nulidad del proceso ejecutivo, al no haberse citado, ni notificado, a la propietaria del inmueble rematado.

VI.- La competencia funcional de la Sala de Casación en esta materia, está prevista en el numeral 560 del Código de Trabajo, aplicable a la especie por expresa remisión del canon 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, en los siguientes términos: *"El recurso se considerará sólo en lo desfavorable para el recurrente. La Sala de Casación no podrá enmendar o revocar la resolución en la parte que no es objeto del mismo, salvo que la variación en la parte que comprenda éste requiera necesariamente modificar o revocar otros puntos de la sentencia."* Los casacionistas, en su recurso, sólo se refieren y piden se declare la nulidad absoluta de todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo hipotecario, imponiéndoseles a los demandados las costas del proceso. No aluden a los eventuales daños y perjuicios irrogados (pretensión rechazada por los juzgadores de las instancias). En consecuencia, al tenor de ordinal en comentario, al haber sido excluida del recurso, esta Sala tiene vedada la posibilidad de referirse a ese extremo petitorio.

VII.- En el considerado II de este voto salvado, se expusieron las razones por las cuales, a criterio de los suscritos, quedó debidamente demostrado que la operación de crédito que la sociedad actora mantenía con el extinto Banco Anglo Costarricense, número 8608041-17, al momento de ser puesta a cobro judicial, se encontraba en trámite de readecuación, de conformidad con lo preceptuado en la Ley FODEA y el Reglamento, razón por la cual, de conformidad con las normas ahí señaladas, resultaba inexigible. Por lo tanto, al socaire de lo dispuesto en los numerales 129 párrafo cuarto de la Constitución Política, que sanciona con nulidad absoluta todos los actos y convenios contra las leyes prohibitivas; 20 del Código Civil, según el cual, los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley; 9 inciso 3, 15, 21; de la Ley FODEA; 3, 11, 18, 25 y 27 del Reglamento, resulta de recibo la pretensión anulatoria del proceso ejecutivo hipotecario seguido en el Juzgado Agrario de Puntarenas, con sede en Corredores, Ciudad Neily, tramitado con el número 173-1A-89, en los términos que se indicarán más adelante.

VIII.- DEFENSAS FORMULADAS. Los demandados, se reitera, formularon las defensas de prescripción; falta de: legitimación ad causam activa y pasiva, de derecho, de interés, de causa, así como la expresión "*sine actione agit*". La primera **–prescripción–** es opuesta por la representante del Banco Anglo Costarricense en el escrito visible a folio 545. Se alega dentro de la lista de defensas formuladas en el acápite denominado "excepciones de fondo", pero sin explicación o fundamento alguno; tampoco, en lo que

denomina "petitoria", alude a esa excepción. Es interpuesta sin indicarse las razones en las cuales se sustenta. Cuando se dio respuesta a los hechos de la demanda, ni siquiera fue insinuada la posibilidad de que hubiese transcurrido el plazo prescriptivo en contra de las pretensiones formuladas. Esta Sala, en una situación similar a la presente, en la sentencia número 85 de las 15 horas 35 minutos del 24 de enero del 2001, en lo de interés, señaló: "**V.-** *De acuerdo con la sustanciación, la parte actora reconvenida, en el memorial de contestación de la reconvenición, a folio 522, rechazó los hechos deducidos, especialmente el quinto, donde se indica que la reconventora decidió, mediante nota del 14 de julio de 1994, terminar la relación contractual, sin siquiera insinuar el transcurso del tiempo como causa extintiva de la pretensión formulada. No es sino hasta en la petitoria, sin fundamento alguno, en donde se oponen, entre otras, las excepciones de caducidad y prescripción. A la luz de las razones expuestas en el considerando anterior, le era indispensable señalar, en forma clara y precisa, el fundamento fáctico de las defensas opuestas. Sea, era imprescindible indicar la causa petendi. Al no haberse procedido de esta manera, la empresa reconventora no fue apercibida sobre los hechos en los cuales se sustentan. De tal manera, se le vedó la posibilidad de oponerse en debida forma, colocándosele, por consiguiente, en estado de indefensión. Al respecto, el inciso 2do. del artículo 317 del Código Procesal Civil, atribuye la carga de la prueba a quien se oponga a una pretensión, en cuanto a las afirmaciones de hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor. De acuerdo con esta disposición, la parte reconvenida estaba obligada a sustentar la procedencia de las excepciones formuladas, para*

lo cual, debía exponer, al momento de interponerlas, los hechos relativos a la causa de pedir. Sin embargo, ello no lo hizo hasta en su memorial a folio 999, cuando apeló de la resolución mediante la cual le fueron rechazadas. Por otro lado, abona la tesis de fundamentar debidamente la excepción de prescripción, lo preceptuado por el artículo 299 párrafo 2do. ibídem, según el cual, las excepciones previas, dentro de las cuales se incluyen las de prescripción y caducidad, deben tramitarse por la vía incidental. Por su parte, el artículo 483 ibídem, el cual regula el trámite y efecto de los incidentes, preceptúa, en su inciso 1ero., que el escrito inicial deberá contener los hechos en que se funde el incidente, la pretensión formulada y el ofrecimiento de prueba. Si éstas ya figuran en el proceso, bastará con indicarlas. Además, dispone, si no se ofreciere la prueba, el incidente será rechazado de plano. No obstante no haberse observado en el subjuice el trámite incidental, el cual debió haberse seguido, la parte tenía el deber procesal de relacionar no sólo los hechos, sino también la prueba en la cual los sustentaba. Empero se repite, esto no sucedió. **VI.-** Al tenor de lo expuesto, la resolución recurrida padece inexorablemente el vicio de incongruencia. De consiguiente, se impone acoger el recurso por razones procesales, anular el fallo impugnado, disponiendo el reenvío del expediente para que se dicte uno nuevo con arreglo a derecho. Por innecesario, se omite pronunciamiento sobre los demás agravios aducidos por la parte reconventora." A la luz de del precedente transcrito, no es de recibo la defensa de mérito. **Falta de legitimación ad causam activa:** respecto de la empresa La Fuente S.A., no existe duda alguna que, como deudora hipotecaria y dueña de la propiedad subastada, se encuentra legitimada para

pretender la nulidad de todo lo actuado y resuelto en el proceso hipotecario a que se ha hecho referencia, por aspectos sustanciales o de fondo, en concreto, por violación a la Ley Fodea. Cosa diferente sucede con las señoras Montero Jucá y Machado Jucá. El inmueble rematado en el proceso ejecutivo hipotecario tramitado con el expediente número 173-1A-89, fue el del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-b-000, el cual, de conformidad con la certificación registral de folio 1072, desde el 21 de marzo de 1990 le pertenece a la empresa La Fuente S.A. Además, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal Agrario en el auto sentencia número 319 de las 14 horas del 24 de mayo de 1996, folio 900, el adeudo de la empresa actora con el extinto Banco Anglo Costarricense fue cancelado desde mucho tiempo atrás, cuando el Juzgado Agrario de Puntarenas, en resolución de las 16 horas del 13 de mayo de 1992 ordenó el giro del monto depositado por la rematante, ₡7.183.000,00, lo cual se hizo efectivo mediante orden de giro del 22 de junio de 1994. En consecuencia, ese órgano jurisdiccional le ordenó a dicha institución bancaria presentar una liquidación final y, una vez aprobada, devolver el remanente, lo cual fue confirmado por esta Sala en el voto 130 de las 14 horas 30 minutos del 13 de diciembre de 1996. Consecuentemente, no se les causó daño alguno con la tramitación del proceso ejecutivo. En este sentido, el ordinal 197 del Código Procesal Civil dispone que las nulidades absolutas sólo se decretarán cuando sea absolutamente indispensable para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento; lo cual, se insiste, no es el caso. Ergo, no están legitimadas activamente para pretender la nulidad alegada, por carecer de **interés** en la formulación de estos procesos

ordinarios acumulados. **Falta de legitimación ad causam pasiva:** el Banco Anglo Costarricense, hoy el Estado, era el acreedor hipotecario de la obligación que mantenía la empresa La Fuente S.A., gestionando el cobro judicial; por su parte, La Canfinera S.A. es la rematante del bien en litigio; por ende, al incidir directamente sobre su esfera jurídica la decisión que se tome en esta lite, se encuentran legitimados pasivamente. **Falta de derecho:** es claro que la sociedad La Fuente S.A., al ser la deudora hipotecaria y dueña de la propiedad subastada, le asiste el derecho para reclamar la nulidad del proceso ejecutivo hipotecario, sustentada en los vicios sustanciales o de fondo antes analizados. Contrariamente, las señoras Montero Jucá y Machado Jucá, al carecer de legitimación activa, no tienen derecho para pretender la nulidad solicitada. Por consiguiente, respecto de ellas, también resulta procedente la defensa de mérito y, por lo tanto, se debe rechazar las demandas interpuestas por ellas.

Falta de interés: como se indicó en el considerando I de este voto salvado, sólo las nulidades sustanciales o de fondo pueden alegarse en un proceso ordinario o abreviado, tal y como lo hizo la compañía La Fuente S.A. Por otro lado, al habersele rematado su heredad, a pesar de que la operación que mantenía con el desaparecido Banco Anglo Costarricense se encontraba amparada a las disposiciones de la Ley FODEA, ostenta el interés en que el proceso ejecutivo, en donde se verificó el remate se anule y le restituyan su fundo; por lo tanto, respecto a ella, débese rechazar esta excepción. Cosa distinta, según se apuntó, sucede con las señoras Montero Jucá y Machado Jucá. A ellas no se les irrogó daño alguno con la interposición del proceso ejecutivo, pues, el único bien rematado, con el cual se satisfizo el adeudo

pertenece a La Fuente S.A. **Falta de causa**, entendida como el título o hecho jurídico generador de la pretensión, lo configura el juicio ejecutivo interpuesto por el Banco Anglo Costarricense a pesar de que, según se indicó, la obligación de la empresa La Fuente S.A. se encontraba en trámite de readecuación. Por lo tanto sí existe causa para demandar. Por último, en lo que respecta a la expresión "**sine actione agit**", a la luz de lo señalado por la doctrina procesalista, en la actualidad, no configura defensa alguna. Tuvo su origen y fundamento en el derecho romano, principalmente en el segundo período del Derecho Formulario, cuando el actor sólo podía llevar a juicio al demandado si el Pretor le otorgaba la fórmula-acción. Por consiguiente, hacía referencia a la inexistencia de esa "fórmula" para acudir ante el Pretor. Este sistema arcaico de acceso a la justicia fue superado. Por lo tanto, no sólo por razones históricas, sino también constitucionales, resulta inoponible e inaceptable. Además, tal expresión no comprende las defensas de falta de derecho, de interés, y de legitimación, como se ha querido establecer. La defensa de "**sine actione agit**" tuvo una finalidad propia, con ella nunca se atacó el derecho material, lo cual sí hacen las tres indicadas excepciones. Lo que se combatía con ella, se reitera, era la válida constitución de la relación procesal. Por consiguiente, se impone su rechazo.

IX.- COROLARIO. Se deben acoger las defensas de falta de: legitimación activa, fundamentada en la falta de interés, y de derecho, respecto de las señoras Isabella Montero Jucá, Christina María Montero Jucá y Antonia María Machado Jucá. Por lo tanto, se rechazará la demanda por ellas formulada en contra del Banco Anglo Costarricense (hoy el Estado) y la

empresa La Canfinera S.A.. A tenor de lo dispuesto en el ordinal 55 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, en criterio de los suscritos, debe considerárseles como litigantes de buena fe, por cuanto, de conformidad con los alegatos esbozados en sus demandas, tuvieron motivo para litigar. En consecuencia, se les exonera del pago de las costas. Tocante a la coactora, La Fuente S.A., se rechazarán las excepciones opuestas y se acogerá la demanda en los términos que se dirá, entendiéndose denegada en lo no expresamente concedido. 1) por quebrantarse la Ley FODEA y el "Reglamento al capítulo segundo de la Ley FODEA de la adecuación de deudas de los productores agropecuarios y saneamiento de la cartera bancaria", Decreto Ejecutivo número 17562-MAG del 29 de mayo de 1987, se declarará la nulidad absoluta de todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo hipotecario tramitado en el Juzgado Agrario de Puntarenas, con sede en Corredores, Ciudad Neily, expediente número 173-1A-89, desde el auto inicial y hasta la inscripción de la protocolización del remate efectuado a las 9 horas 15 minutos del 11 de junio de 1991. 2) Se ordenará la cancelación de la escritura de protocolización del remate, cuyas citas de inscripción se indicarán en la vía de ejecución del fallo. 3) Se ordenará reintegrarle a la actora, La Fuente S.A., la finca de su propiedad, inscrita en el Registro Pública, partido de Puntarenas, matrícula de folio real 21470-B-000; siempre y cuando se respeten los derechos de la compañía demandada, según se expondrá más adelante. 4) Por haber recibido la suma de ¢2.906.314,00 del extinto Banco Anglo, debe mantenerse la hipoteca en contra del inmueble matrícula de folio real 21470B-000. 5) La Canfinera S.A., como rematante de la finca en litigio, ha tenido suficiente motivo para litigar; por consiguiente, al

tenor de ordinal 55 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, se le absolverá del pago de las costas. Por su parte, existe un evidente funcionamiento anormal del Banco Anglo Costarricense (hoy el Estado), al haber interpuesto el proceso ejecutivo hipotecario cuando estaba en trámite la solicitud de readecuación, la cual, dicho sea de paso, nunca fue resuelta (artículo 190 de la Ley General de la Administración Pública). En consecuencia, se le impone el pago de las costas del proceso.

X.- CONTRADEMANDA DE LA CANFINERA S.A.. El apoderado generalísimo de la Canfinera S.A., en el encabezado de la reconvencción, señala que los demandados son La Fuente S.A., Isabella Montero Jucá, Christina Maria Montero Jucá y el Banco Anglo Costarricense *"en la persona de su representante legal señor ... Presidente de la Junta Liquidadora, solidariamente con EL ESTADO, toda vez que el BANCO ANGLO ESTÁ EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN, ..."*. Posteriormente, en escrito de folio 567, ante requerimiento del Juzgado (folio 565), en lo de interés manifiesta: *"... 1) Conforme a la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, el Estado es solidariamente responsable de todas las actuaciones, operaciones y actividades que lleven a cabo uno (sic) de los Bancos de ese Sistema Bancario- 2) Igualmente, El Estado, como administrador de justicia, es responsable ante todos los ciudadanos de su buen buen (sic) funcionamiento. 3) Como en la demanda interpuesta por Ganadera La Fuente S.A., se alega (sic) irregularidades cometidas por personeros del Banco y de la Administración de Justicia, habría entonces, de ser ciertas esas afirmaciones, las cuales negamos, por supuesto, un mal funcionamiento de los servicios públicos que prestan, lo que deriva*

responsabilidad al tenor de lo dispuesto por el artículo 190 de la Ley de Administración Pública (sic). Precisamente estos son los hechos que alegamos en la contra demanda y por supuesto nos sometemos a la decisión de este Tribunal en este sentido." Es claro que el Estado fue llamado a juicio en una doble condición: 1) al haberse subrogado los derechos del Banco Anglo Costarricense (folios 285, 621 y 622), y 2) por la manera como se resolvió el proceso ejecutivo hipotecario, es decir, se combate el ejercicio de la función jurisdiccional. Ergo, así habrá de analizarse. Solicita, como demanda principal, se declare que el remate efectuado el 11 de junio de 1991 fue efectuado legalmente y, por lo tanto, la adjudicación del inmueble matrícula de folio real 6-21470-B-000, a favor de su poderdante, resulta válida y eficaz. En consecuencia, que su representada es la propietaria de ese inmueble, con todos los atributos que conlleva el goce pleno del dominio. Pide, además, se condene solidariamente a los demandados a cancelarle a su representada los daños y perjuicios ocasionados, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia, considerándose la devaluación monetaria, así como a las costas del proceso. De manera subsidiaria, y ante la eventualidad de que se declare con lugar la demanda de reivindicación, peticona se declare que su representada continuará en la posesión del inmueble en litigio, hasta tanto los demandados no hagan efectivo pago de los siguientes extremos: 1) ₡30.000.000,00 por concepto de mejoras hechas a la finca por la siembra de 30 hectáreas de palma africana, 2) ₡8.000.000,00, debido a las mejoras efectuadas en la hechura de pastos nuevos y reconstrucción total de cercas, 3) ₡6.000.000,00 anuales, desde que se tomó posesión de la heredad y hasta que se entregue, como consecuencia

de su administración, 4) ¢7.185.000,00, cancelados por su mandataria en el remate público celebrado el 11 de junio de 1991, 5) ¢20.000.000,00 que su poderdante tendrá que cancelar por la atención y dirección profesional de los dos juicios ordinarios interpuestos por la sociedad contrademandada, en virtud del funcionamiento anormal de los servicios prestados por la institución bancaria y el Estado, 6) ¢25.000.000,00, por los daños y perjuicios que ocasionados con motivo de esos procesos; este extremo, acota, se liquidará en ejecución de sentencia, 7) los intereses legales, devengados por los montos concedidos en sentencia, desde que se tomó posesión del inmueble adjudicado y hasta la fecha en que se haga el efectivo pago, 8) los réditos legales sobre la suma de dinero cancelada en el remate -¢7.185.000,00- desde la fecha en que su representada hizo la erogación y hasta que se haga el efectivo reintegro, 9) ¢6.000.000,00, por los gastos de administración de la finca, 10) las costas del proceso. Los contrademandados opusieron las defensas de falta de legitimación ad causam activa y pasiva, de derecho, de interés, de causa, así como prescripción y la expresión genérica "*sine actione agit*".

XI.- La pretensión principal debe declararse sin lugar al acogerse parcialmente la demanda, y anularse todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo hipotecario; en consecuencia, resulta procedente la defensa de falta de derecho alegada por los contrademandados. En torno a la reconvención subsidiaria, en lo que respecta a las señoras Montero Jucá, al no ser ellas las responsables del proceso ejecutivo hipotecario en el cual se remató la propiedad en litigio, ni dueñas de ese fundo, pues su propietaria es La Fuente S.A., conforme ya se indicó y lo aceptan expresamente en el recurso de

casación (cuarto agravio), procede acoger las defensas de falta de: interés, legitimación pasiva y de derecho, resolviéndose sin especial condenatoria en costas, pues, la Canfinera S.A. ha litigado con evidente buena fe, al haber figurado ellas como demandantes, artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Por otro lado, los reconvenidos, Banco Anglo Costarricense, en su momento, y La Fuente S.A., invocaron la defensa de **prescripción**. Empero, ni cuando contestaron los hechos de la contrademanda, ni al momento de alegar esa excepción, se refirieron a los motivos que la sustentan; sólo la citan dentro de la lista de defensas sin explicación alguna. Por consiguiente, resulta aplicable lo expuesto en el considerando VIII de este voto salvado, imponiéndose su rechazo.

XII.- Según se indicó, la empresa reconventora solicita el pago de ₡30.000.000,00 por concepto de mejoras hechas a la finca, por la siembra de 30 hectáreas de Palma Africana. Sobre el particular, en el reconocimiento judicial practicado por el Juez Agrario de Corredores a las 9 horas del 2 de febrero del 2000, folio 789, en lo de interés, se indica: *"... además, se nota una plantación de palma africana, entre un metro metro y medio y dos metros alto (sic) aproximadamente con sus respectivos drenajes, y además en esta área de terreno se observa pasto retana, toda la propiedad es de topografía plana, la mayor parte de esta finca está sembrada palma (sic). ... más al fondo existe una plantación de palma más adulta. También se observa otra plantación palma (sic) a mano derecha en proceso de crecimiento. Se observa además que la plantación de palma del lado derecho de este camino interno está en proceso de crecimiento pero en producción y la del lado izquierdo es palma*

adulta que ya alcanzó el tamaño normal y por toda esta plantación se observan drenajes. También a unos doscientos cincuenta metros de este camino interno hay un puente que nos lleva hacia la propiedad del fondo. Llegamos también a una plantación de unas cuatro hectáreas de palma adulta hasta llegar a la colindancia con Marilia Montero ..." Por su parte el testigo Marcos Méndez Sequeira, en su deposición a folio 826, señaló: *"Yo trabajé para el señor Olman Vargas hace como unos seis años laboro, laboré en mantenimiento de palma, chapias, sembrando repasto, se hicieron repastos, yo le ayudé con el tractor, la finca mide como unas ciento diez hectáreas, de pastos eran como unas sesenta hectáreas sembradas, esa mismas sesenta hectáreas las sembró luego de palma en su totalidad ... cuando yo llegué a laborar había como treinta hectáreas de palma, posteriormente a eso el señor Olman sembró como unas sesenta o setenta hectáreas, la palma pequeña tiene como un año y la vieja como unos seis años. Don Olman Vargas fue la persona quien le dio mantenimiento a palma (sic) que ya estaba sembrada, para el mantenimiento de la palma se requiere diez peones. Don Olman es quien paga a los peones para ese mantenimiento de la palma, ese mantenimiento ha sido constante desde la fecha que yo ingresé a laborar, el señor utilizó maquinaria, como tractores como unos tres para sembrar esa nueva palma, él tenía diez peones él metió luego como unos quince peones más, las labores consistían hacer (sic) huecos, las chapias, rastra del terreno para emparejarlo, esos huecos tenían de profundidad como unos medio metro (sic) más o menos, se hicieron drenajes, puestos, sanjos (sic), carretera, galerones, unos dos puentes, de todas las obras realizadas en la finca las pagó el señor Don Olmán ..."* De igual manera,

el señor José Francisco Loría Solís, en su testimonio de folio 826 vuelto, afirmó:

"Yo conozco la finca desde hace diez años aproximadamente, actualmente la finca es productora de palma, en aquel entonces tenía ganados, desde hace toda la vida la conozco la finca pero sobre los hechos desde que tengo relación, yo laboré como peón de la finca como unos cinco años, mi labora (sic) era en el campos (sic), don Olman mantenía potreros, yo ingresé en el año 1994 a la finca, la finca consta de unas ciento diez hectáreas, cuando yo ingresé había sembrado plama (sic) como unas treinta hectáreas palma vieja, adulta, y treinta hectáreas sembradas por don Olman, sumando ambas hay sembradas como hectáreas (sic), cuando don Olman ingresó había unas treinta hectáreas ahora hay como unas ochenta hectáreas. Don Olman tiene como unos siete a ocho peones para darle mantenimiento a la finca, las mejoras consisten en sembrar potreros, caminos, puentes, sanjos (sic), calle ... todos los trabajos fueron hechos pagados (sic) por el señor don Olman ... don Olman actuava (sic) en nombre de la Compañía La Canfinera S.A. La palma que sembró don Olman puede tener unos siete y la nueva un año ..."

En igual sentido, José Ángel Mora Quirós, a folio 827, indicó: *"Hace como unos ocho o diez años la finca (sic), conozco lo que ha hecho el señor Olman, cuando yo ingresé a finca (sic) era del señor Olman Vargas, el tenía sembrado una palma como un treinta hectáreas (sic), después el señor sembró el resto, primero le sembró como unas treinta hectáreas, esas ya están cosechando y ahora último (sic) como unas sesenta hectáreas, no tiene el año, también le hizo corrales, sanzcas (sic), con un pajo, carreteras, cuando yo ingresé la parte de la finca tenía potrero, todas esas mejoras que he mencionado la realizdo (sic) el señor Olman, yo estaba*

trabajando en la finca en ese entonces, ... él ha tenido como unos diez u ocho (sic) peones, para la siembra de la palma tuvo más como unos quince, los trabajos que él hace los hace propiamente él. ... A mí me consta que había treinta hectáreas sembradas, ya que yo laboraba yo vivo en el campo (sic) y uno sabe sobre todo eso. Esa palma estaba sembrada al fondo de la finca pegando con la frontera, en la parte de afuera estaba limpio de había (sic) potreros ..." Asimismo, el señor Erundino Cedeño Beita, a folio 827 vuelto, afirmó: *"La finca tiene palma sembrada , yo conozco la finca had (sic) muchos años atrás como unos treinta años, conocí los anteriores dueños, cuando era del señor Montero había Palma y repastos en el frente ... ese cultivo de palama (sic) estaba sembrado de la quebrada para acá, de la quebrada para afuera había potreros, ... la palma adulta no recuerdo el área , sé que es de la quebrada para acá, de la quebrada para acá hay sembrada palma joven, la palma adulta tiene como unos ocho años, no sé quien la sembró, pero la última la sembró el señor Olman Vargas, pude observar peones del señor Olman la que tiene como un año, de la quebrada para acá está sembrada toda."* De la indicada probanza, en especial los testimonios rendidos, los cuales le merecen credibilidad a los suscritos, no sólo porque se trata de personas que laboran o laboraron en la finca en litigio, sino porque son contestes entre sí, es decir, no incurrir en contradicciones, se determina que, efectivamente, la empresa La Canfinera S.A. sembró treinta hectáreas nuevas de palma africana. Al respecto, precisa indicar que tal hecho no configura una mejora en estricto sentido jurídico, como se indica en la contrademanda, sino accesión. Sobre el particular, esta Sala, en reiteradas ocasiones, ha señalado: **"V.- ... En todo caso, a mayor**

abundamiento de razones interesa citar lo que esta Sala ha dicho en relación a las diferencias entre el instituto de la accesión y las mejoras: `IX.- ... Como principio recogido en varias normas de nuestra legislación civil, cuando un propietario de un inmueble pretenda incorporar en su patrimonio obras realizadas por un tercero, debe pagar a este su valor. Puede ocurrir que las obras constituyan apenas un incremento, una modificación o una reparación de las preexistentes, supuesto en el cual se está en presencia de mejoras, o que más bien impliquen la incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, hipótesis que corresponde al instituto de la accesión. Ya Brenes Córdoba, nuestro ilustre tratadista, señalaba hace varios años, lo siguiente: "Es preciso distinguir cuidadosamente las mejoras propiamente tales según el estricto sentido jurídico de la palabra y que son esas a que acaba de hacerse referencia, de las plantaciones y construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, porque la condición de estas últimas obras se determina por las reglas relativas a la accesión de bienes inmuebles; reglas que difieren bastante de las que quedan expuestas con relación a esta materia. Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aún ensanchar las plantaciones que allí había cuando el individuo entró en posesión de la finca.

Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, mas no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria (Brenes, Alberto, Tratado de los Bienes, 1981, Editorial Juricentro, pp. 73 y 74).- ... " (No. 68.Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:40 horas del 30 de junio de 1998)."(Además de la indicada, entre otras, pueden consultarse las sentencias números 417 de las 15 horas 10 minutos del 2 de junio del 2000 y 30 de las 15 horas 22 minutos del 10 de enero del 2001). Asimismo, ha manifestado este órgano jurisdiccional que si lo pretendido no configura una mejora, según se pide, pero sí accesión, se trata de un aspecto de calificación jurídica, que no inhibe al juzgador concederlo con su correcta denominación. En este sentido, pueden consultarse las resoluciones números 233 de las 10 horas del 14 de abril y 335 de las 11 horas 30 minutos del 20 de mayo, ambas del 2005. En el sub júdice, se insiste, tocante a la pretensión en estudio, se está ante la figura de la accesión. En este sentido, no cabe duda de que la propietaria del inmueble subastado, La Fuente S.A., no sólo en el proceso ejecutivo hipotecario, sino también en la vía ordinaria (a través de las dos demandas interpuestas) ha mostrado su oposición a la venta forzosa con todo lo que ello implica. Consecuentemente, la situación fáctica planteada en esta lite se rige por lo preceptuado en el ordinal 508 del Código Civil, al no poder considerarse que la plantación se hizo a "*ciencia y paciencia del dueño*", de conformidad con lo dispuesto en el precepto 509 ibídem. Aquella norma dispone: "*El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado*

o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, o el de exigir que se quiten o destruyan a costa del que los hizo, quien además puede ser condenado a indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al dueño del suelo. Si el propietario prefiere conservar el plantío o fábrica, deberá reembolsar el valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Sin embargo, demostrada la buena fe del que edificó, sembró o plantó, no podrá el propietario pedir la destrucción de lo hecho, pero tendrá opción para reembolsar el valor de los materiales y jornales, o para pagar una suma igual al mayor valor que la finca haya adquirido." En el sub ítem, la empresa reconventora tomó posesión del inmueble desde el día 11 de mayo de 1992, en virtud de la orden emanada del Juzgado Agrario de Puntarenas, al haberse adjudicado el bien litigioso en el remate efectuado por ese Despacho en el proceso ejecutivo hipotecario interpuesto por el extinto Banco Anglo Costarricense en contra de La Fuente S.A. (ver folios 198, 201, 203, 429, 431 y 447 del expediente del proceso número 173-1A-89). Sin embargo, la demanda interpuesta por Antonia María Machado Jucá y el apoderado de La Fuente S.A. el 1 de noviembre de 1991, en donde se pretende la nulidad de todo lo actuado y resuelto en ese juicio, entre otras razones, por violación a la Ley Fodea, le fue notificada a la contrademandante a las 10 horas 55 minutos del 30 de agosto de 1993 (véase el acta de notificación a folio 121). Ergo, a partir de ese momento, según lo dispuesto en los cánones 285, 327 del Código Civil y 296 párrafo primero inciso b) del Código Procesal Civil, debe considerársele como poseedora de mala fe. Por lo tanto, del 11 de mayo de 1992 al 29 de agosto

de 1993, al ser poseedora de buena fe, se le aplica lo dispuesto en la parte final de ese numeral y, a partir del 30 de agosto de 1993, momento en que se le notificó la demanda, el resto de ese canon.

XIII.- En torno a las defensas formuladas por los reconvenidos, es menester señalar: a) en cuanto a la **falta de legitimación activa:** al haberse demostrado que la empresa reivindicada, la Canfinera S.A., sembró en el fundo en litigio 30 hectáreas nuevas con palma africana, se encuentra legitimada para pretender su accesión; b) **falta de legitimación pasiva:** no cabe duda que La Fuente S.A., al reivindicar la propiedad litigiosa, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 508 del Código Civil, está legitimada pasivamente; además, si decidiera quedarse con la nueva plantación, obtendría un enriquecimiento sin causa, si no reconociera el monto invertido por la reconventora. Por otro lado, La Canfinera S.A., demanda al Estado, según se indicó, no sólo por haberse subrogado en los derechos del Banco Anglo Costarricense; sino, además, para que se declare su responsabilidad por el ejercicio indebido de la función jurisdiccional; es decir, en su carácter de Estado-Juez. Tocante al primer aspecto, según se indicó en el considerando IX, existe funcionamiento anormal de dicha institución bancaria, no sólo al haber interpuesto el proceso ejecutivo, sino también, por no resolver la solicitud de readecuación de la empresa actora; por lo tanto debe rechazarse la defensa de mérito. En torno al segundo aspecto –responsabilidad del Estado-Juez-, es oportuno indicar que esta Sala, en sentencia número 1011 de las 11 horas del 21 de diciembre del 2006, en lo de interés, señaló: ***“III.- Responsabilidad del Estado Juzgador. ... procede hacer referencia a algunos aspectos***

particulares respecto de la responsabilidad del Estado Juez, por ser de especial relevancia en este caso. Como bien lo señala el Tribunal, la función jurisdiccional está sujeta a los límites insoslayables que le impone el Ordenamiento Jurídico, de modo que su ejercicio debe ser compatible y armónico con los preceptos constitucionales y legales que en virtud de su naturaleza, debe aplicar a los casos concretos que sean juzgados. En este proceder, es claro que sus acciones, en tanto arbitrarias y contrarias a Derecho, pueden generar perjuicios a las personas, de lo que deriva y se justifica, que es responsable de esas eventuales consecuencias, siempre que dentro de un marco de causalidad, pueda demostrarse que el daño es el resultado de una conducta arbitraria y contraria a Derecho. No obstante, esta afirmación debe atemperarse, a tono con lo que al efecto ha dispuesto el mismo constituyente, para garantizar un funcionamiento objetivo e independiente, que permita como regla de principio, una mayor proximidad a la justicia pronta y cumplida y a la tutela judicial efectiva, "desideratum" de la justicia. En este orden, el numeral 154 de la Constitución Política establece: "El Poder Judicial sólo está sometido a la Constitución y a la ley, y las resoluciones que dicte en asuntos de su competencia no le imponen otras responsabilidades que las expresamente señaladas por los preceptos legislativos." En este sentido, la responsabilidad objetiva puede generarse por el ejercicio de la administración de justicia como servicio público, caso en el cual serían de aplicación las normas sobre responsabilidad de la Ley General de la Administración Pública. Pero a la vez, resulta responsable por los daños ocasionados en el ejercicio de la función jurisdiccional propiamente, sea, en la resolución definitiva de las controversias

que le sean planteadas y ejecución de sus sentencias (canon 153 constitucional), cuando su proceder haya sido arbitrario, anormal o ilícito. De este modo, en este último escenario (relevante al presente caso), en tanto exista una lesión antijurídica o ilegítima causada al justiciable, producida como consecuencia de estas competencias, se impone la responsabilidad objetiva del Estado Juez. Lo anterior encuentra sustento en los numerales 9, 11, 33, 41 y 154, todos de la Carta Magna, normas que sientan las bases de la responsabilidad por el error judicial, el funcionamiento anormal o ilícito de la función jurisdiccional. De ahí que no podría sostenerse una "impunidad" del Estado Juez, bajo el fundamento de que carece de desarrollo legal, pues aquella se encuentra establecida por principio, en el marco de la Constitución, a la vez que supondría un quebranto a la seguridad jurídica, el principio de igualdad y al control de la arbitrariedad de los poderes públicos. Así visto, su reconocimiento no está condicionado a la existencia de mandato legal que la regule, ergo, no es óbice lo estatuido en el artículo 154 ibidem. La responsabilidad aludida se rige por lo estatuido en la Carta Fundamental, es decir, constituye un principio de base constitucional, impuesto por las normas referidas y que busca el control del ejercicio de dicha función y la tutela de los derechos e intereses de los justiciables. Con todo, como se verá infra, el Ordenamiento patrio establece de manera expresa algunos supuestos en que se fija de modo directo la responsabilidad referida, cada uno con precisiones importantes, como es el caso que de seguido se examina."(Lo subrayado es suplido). A la luz del anterior precedente, de conformidad con lo indicado al resolverse el recurso de casación, la deficiente actuación jurisdiccional del

Juzgado que tramitó el proceso ejecutivo hipotecario interpuesto por el extinto Banco Anglo Costarricense contra La Fuente S.A., al no declarar la nulidad absoluta de todo lo actuado y resuelto por violación de la Ley FODEA, a pesar de haberse interpuesto el correspondiente incidente (véase folios 363 y 384 del expediente de ese juicio), permitiendo a la empresa La Canfinera S.A. adjudicarse el bien litigioso en el remate efectuado y tomar su posesión, constituye un funcionamiento ilícito de la actividad jurisdiccional, resultando evidente el nexo de causalidad entre el daño alegado y la conducta del órgano jurisdiccional. No obstante lo dicho, según se expuso en el considerando XII de este voto salvado, lo pretendido por la empresa reconventora configura una accesión. El canon 508 del Código Civil, aplicable a la especie y ya transcrito, es claro al preceptuar que será el dueño del terreno el único competente para escoger alguna de las opciones en él señaladas. Por consiguiente, debido a la naturaleza del pedimento en análisis, el Estado no se encuentra legitimado pasivamente para responder por él; c) **falta de derecho**, como se indicó anteriormente, la única legitimada pasivamente para responder por la siembra de 30 hectáreas de palma africana, de conformidad con los términos del artículo 508 del Código Civil, es La Fuente S.A., por la tanto, esta excepción resulta de recibo sólo respecto del Estado, en su doble condición; d) **falta de interés**, La Canfinera S.A., con su contrademanda, tiene la intención de recuperar la suma invertida en la siembra de las 30 hectáreas de palma africana, por lo que debe rechazarse; e) **falta de causa**, como fue expuesto, quedó demostrado que, efectivamente, La Canfinera S.A., sembró 30 nuevas hectáreas con palma africana; y, g) respecto a la expresión "**sine actione**

agit", se remite a lo dicho en el considerando VIII. En virtud de que fue opuesta por los reconvenidos para todas las pretensiones formuladas en la contrademanda, en lo sucesivo, deberá entenderse rechazada por las razones indicadas en el susodicho apartado.

XIV.- El señor perito nombrado en autos, ingeniero agrónomo Jorge Gamboa Corrales, en su experticia a folio 931, en lo de interés indica:

"6.2. Avalúo del Terreno

111 has m2 a ----- ¢800.000,00/ha -----¢88.800.000,00

Palma aceitera (80 has)-----¢400.000,00/ha-----¢32.000.000,00

Drenajes -----¢6.000.000,00

Camino y puente -----¢6.000.000,00

Corral-----¢5.000.000,00

TOTAL-----

¢137.800.000,00

(ciento treinta y siete millones ochocientos mil colones con cero céntimos)."

En sus adiciones a folios 950 y 990, no se refiere a este punto. Es evidente que el anterior dictamen carece de las formalidades necesarias para considerársele como un medio probatorio idóneo. En este sentido, el experto omite indicar los parámetros utilizados para determinar los montos señalados; es decir, las afirmaciones del perito adolecen de la debida fundamentación técnica, más parecen apreciaciones de orden subjetivo. En consecuencia, debe prescindirse de ese estudio.

XV.- A la luz de lo expuesto en los tres considerandos precedentes, se deberá acoger parcialmente esta pretensión, en los siguientes términos: En relación con la siembra de 30 hectáreas de palma africana, respecto a la plantación efectuada durante el período comprendido entre el 11 de mayo de 1992 y el 29 de agosto de 1993, La Fuente S.A. podrá escoger entre reembolsarle a La Canfinera S.A. el valor de las matas de palma africana sembradas y el costo de la mano de obra empleada, o pagar una suma igual al mayor valor adquirido por la finca con lo sembrado durante ese lapso. Tocante a los cultivos realizados a partir del 30 de agosto de 1993, podrá exigir que se quiten o destruyan a costa de La Canfinera S.A., o bien, conservar el plantío, reembolsándole el costo de las matas de palma africana sembradas y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Todo lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Los suscritos no desconocen la jurisprudencia de esta Sala, en el sentido de que, tratándose de obligaciones de valor, como la de estudio, pues lo reclamado no es una suma de dinero determinada, los réditos se reconocen a partir de la firmeza de la sentencia que fija el monto adeudado. Empero, luego de un mejor estudio, en aplicación del principio de linaje constitucional de tutela judicial efectiva, consagrado en los artículos 9, 11, 33, 41, 153 y 154 de la Constitución Política, arribamos a una conclusión diferente. Para que exista una reparación plenaria de los daños y perjuicios irrogados, los intereses deben reconocerse a partir del momento en que se ocasionó el daño. En consecuencia, sobre los montos que se determinen, deben reconocerse los réditos al tipo legal, desde el momento en que se hicieron las plantaciones.

XVI.- Como segunda pretensión subsidiaria, en la reconvención se solicita el pago de ¢8.000.000,00, por concepto de mejoras hechas en la finca, por la hechura de pastos nuevos y reconstrucción total de cercas. Al respecto, en el indicado reconocimiento judicial, en lo conducente, se indica: *"... luego se observa una calle interna de la finca que va hacia el fondo, a ambos lados de esta calle está cercada postes vivos (sic) y en una distancia de unos trescientos metros sembrados de postes de teca, a ambos lados de la cerca hay palos de teca adultos ... y además en esta área de terreno se observa pasto retana ... Luego nos trasladamos al sector oeste sea el lado izquierdo de esta calle interna dividida además por una cerca e hilera de árboles de teca, donde se aprecia señas de pasto, además también en este sector se observa variedad de drenajes anchos y profundos ... hasta llegar a la colindancia con Marilia Montero en esta colindancia existe una cerca de tres hilos alambre nuevo (sic) con postes aserrados, en una distancia de unos mil quinientos metros aproximadamente y en este sector se observa un drenaje profundo el cual sirve como desagüe de los demás drenajes a lo interno de esta plantación de palma. ..."* Además, como se indicó en el considerando XII de esta sentencia, los testigos Marcos Méndez Sequeira y José Francisco Loría Solís, afirman que en la finca en litigio se hicieron o sembraron repastos o potreros. De esa probanza se colige que, efectivamente, la empresa La Canfinera S.A. sembró o hizo nuevos pastos y reconstruyó cercas en la finca. Lo primero, configura el instituto de la accesión, según se expuso en el indicado apartado de este fallo, aplicándose, de igual manera, el numeral 508 del Código Civil; mientras que lo segundo alude a

mejoras necesarias (en relación, puede consultarse la sentencia de esta Sala número 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993).

XVII.- Respecto a las excepciones interpuestas por los reconvenidos:

a) **falta de legitimación activa**, al haberse demostrado que la empresa reivindicada, la Canfinera S.A., sembró o hizo nuevos pastos y reconstruyó cercas en la finca, se encuentra legitimada para pretender su reconocimiento;

b) **falta de legitimación pasiva**: como se ha indicado La Fuente S.A., al reivindicar la propiedad en litigio, está legitimada pasivamente para reconocer lo invertido por la compañía reconventora, de lo contrario, incurriría en enriquecimiento sin causa. En torno al Estado, por la naturaleza de lo pretendido, sólo el dueño del fundo resulta legitimado pasivamente. Respecto de la accesión, ya fue objeto de análisis en el apartado XIII de esta sentencia y, en torno a las mejoras, porque, al revestir el carácter de necesarias, a la luz de lo dispuesto en los ordinales 328 y 330 del Código Civil, mientras no se efectúe el pago respectivo, el poseedor actual tiene el derecho de retención; c) **falta de derecho**, como ha sido indicado, de no reconocer La Fuente S.A. el valor de lo invertido por la Canfinera S.A. en la hechura de los pastos, así como en la reconstrucción de las cercas, se estaría ante un enriquecimiento sin causa de su parte. Por otro lado, al haberse acogido la defensa de falta de legitimación pasiva respecto del Estado, también se configura una falta de derecho de la empresa reconventora, para exigirle el pago de esos extremos; d) **falta de interés**, es claro que La Canfinera S.A. tiene la intención de recuperar la suma invertida, por lo que debe rechazarse; y, e) **falta de causa**, como se anotó, quedó demostrado que, efectivamente, la reconventora hizo o sembró nuevos

pastos y arregló las cercas de la finca, por lo que sí existe causa para pretender el cobro de lo invertido.

XVIII.- De acuerdo a lo expuesto, se deberá acoger parcialmente este pedimento en los siguientes términos: 1) en cuanto a la hechura o siembra de nuevos pastos, los realizados durante el período comprendido entre el 11 de mayo de 1992 y el 29 de agosto de 1993, La Fuente S.A. podrá escoger entre reembolsarle a La Canfinera S.A. el valor de los materiales y jornales, o pagar una suma igual al mayor valor adquirido por la finca con lo sembrado durante ese lapso. Para los efectuados a partir del 30 de agosto de 1993, tiene el derecho de exigir que se quiten o destruyan a costa de La Canfinera S.A., o bien, conservarlos, reembolsando el valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Todo lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Siguiendo la tesis expuesta en el apartado XV, entorno al reconocimiento de los réditos en obligaciones de valor, La Fuente S.A. deberá reconocerlos, al tipo legal, desde el momento en que se hicieron los nuevos pastos y hasta su efectivo pago. 2) también deberá cancelarle La Fuente S.A. a La Canfinera S.A. el valor de la reconstrucción de las cercas, con derecho de retención del inmueble en litigio mientras no se haga el efectivo pago, por configurar mejoras necesarias (artículos 328 y 330 del Código Civil). En la etapa de ejecución de sentencia se determinará su extensión y cuantificación. Sobre el monto que se fije, reconocerá La Fuente S.A. intereses al tipo legal, desde el momento en que se reconstruyeron las cercas y hasta su efectivo pago.

XIX.- Pretende la empresa reconvencora el pago de ¢6.000.000,00 anuales, desde la fecha en que se tomó posesión del inmueble objeto de este litigio, y hasta que se entregue, por su administración. Al respecto, precisa indicar que el concepto "administración" es muy amplio, abarca muchos aspectos, sobre todo en una empresa agraria como la analizada en el sub júdice. –verbigracia, pago de impuestos, de servicios básicos (luz, agua, etc.), reclutamiento de trabajadores, etc-. Por ello, la reconvencora no sólo tenía la obligación de precisar lo que estaba reclamando, sino también demostrar que en ello invertía la suma de ¢6.000.000,00 anuales (artículo 317 inciso 1 del Código Procesal Civil). Sin embargo, en su escrito de contrademanda, a folio 511, hecho octavo punto 4, únicamente alude al pago de peones. Por lo tanto, sólo sobre este aspecto podrá verterse pronunciamiento. De la prueba evacuada en autos, en especial los testimonios de José Francisco Loría Solís (folio 826 vuelto) y José Ángel Mora Quirós (folio 827), según se anotó, se determina que La Canfinera S.A. mantenía peones para las labores de siembra y mantenimiento de la propiedad.

XX.- En torno a las excepciones alegadas por los reconvencidos, respecto a esta pretensión: a) **falta de legitimación activa:** al haberse demostrado que la empresa reivindicada, contrató peones para las labores de siembra y mantenimiento de la finca en litigio, se encuentra legitimada para pretender el reconocimiento de los gastos que ello le irrogó; b) **falta de legitimación pasiva:** conforme se ha señalado, La Fuente S.A., al reivindicar la propiedad en litigio, está legitimada pasivamente para reconocer lo invertido por la compañía reconvencora en ella, dentro de lo cual está el pago de los peones

contratados, de lo contrario, se insiste, existiría un enriquecimiento sin causa a su favor. En el apartado XIII de este voto salvado se dieron las razones por las cuales el Estado, en la doble condición en que fue demandado, es responsable por los daños causados. En consecuencia, se encuentra legitimado pasivamente para reconocer los gastos en que incurrió la empresa reconvertora en la contratación de los peones para laborar en la finca en litigio; c) **falta de derecho**, de no reconocer La Fuente S.A. el valor de lo invertido por la Canfinera S.A. en el pago de los peones contratados, se estaría ante un enriquecimiento sin causa de su parte, ergo, la sociedad reconvertora sí tiene derecho de exigirle el pago de esa inversión; además, según se ha indicado, el Estado es responsable de los daños irrogados a La Canfinera S.A., por ende, ésta tiene el derecho de reclamarle su resarcimiento; d) **falta de interés**, La Canfinera S.A. tiene la intención de recuperar la suma invertida, por lo que debe rechazarse; y, e) **falta de causa**, como se anotó, quedó demostrado que contrató peones para las labores de siembra y mantenimiento de la propiedad, por lo que sí existe causa para pretender el cobro de lo invertido.

XXI.- A la luz de lo expuesto en los dos apartados anteriores, deberá condenarse a La Fuente S.A. y al Estado, en la doble condición en que fue demandado, a pagar los gastos incurridos por La Canfinera S.A., por la administración de la propiedad en litigio, pero limitado a la contratación de los peones para efectuar las labores de siembra y mantenimiento de ese fundo. El número de trabajadores contratados y el monto a cancelar se determinará en la vía de ejecución de sentencia. Sobre la suma que se fije reconocerá la

reconvenida intereses al tipo legal, desde el momento en que se efectuaron los diferentes pagos y hasta la total cancelación de ese monto.

XXII.- También reclama la contrademandante el pago de ₡7.185.000,00, cancelados por el remate celebrado el día 11 de junio de 1991. Sin embargo, de conformidad con el acta de remate celebrado en el proceso ejecutivo número 173-1A-89 visible a folio 201 de ese expediente, la finca rematada le fue adjudicada a La Canfinera S.A. por la suma de ₡7.183.000,00.

XXIII.- Respecto con las excepciones alegadas por los reconvenidos en torno a esta pretensión: a) **falta de legitimación activa:** por comprobarse que la empresa reconvencora, en la pública subasta, se adjudicó el bien en litigio por la suma de ₡7.183.000,00, y al haber prosperado la pretensión anulatoria de todo lo actuado y resuelto en ese proceso de ejecución, resulta claro que se encuentra legitimada para solicitar la devolución de ese monto; b) **falta de legitimación pasiva:** la suma por la cual La Canfinera S.A. se adjudicó la heredad en litigio le fue otorgada al acreedor hipotecario, el extinto Banco Anglo Costarricense, hoy el Estado. Por lo tanto, es éste el único legitimado pasivamente para pedir el reintegro de esa suma; c) **falta de derecho,** es evidente que, al anularse todo lo actuado y resuelto en el proceso ejecutivo hipotecario, por razones totalmente ajenas a la empresa reivindicada, La Canfinera S.A., tiene el derecho de solicitar la devolución del dinero cancelado por la adjudicación de la propiedad; d) **falta de interés,** La Canfinera S.A. tiene la intención de recuperar la suma pagada, por lo que debe rechazarse; y, e) **falta de causa,** como se anotó, quedó demostrado que, efectivamente, La Canfinera S.A., canceló la suma de ₡7.183.000,00, por la

adjudicación de la finca rematada, existiendo, por consiguiente, causa para pretender su devolución.

XXIV.- Se acogerá parcialmente el reclamo formulado por la empresa reconvencora, en los siguientes términos: se condena al Estado a reintegrarle a La Canfinera la suma de ₡7.183.000,00, reconociendo intereses al tipo legal, desde el momento en que se hizo el pago y hasta su efectiva cancelación.

XXV.- Pretende la reconvencora se condene a los reconvenidos al pago de ₡20.000.000,00, que tendrá que cancelar por la atención y dirección profesional de los dos juicios ordinarios interpuestos ante el Juzgado Agrario de Puntarenas por La Fuente S.A. En relación con este pedimento, debe acogerse la excepción de falta de derecho formulada por los reconvenidos. Esta solicitud, se refiere a los honorarios que tendrá que cancelarle a su abogado por el patrocinio en dichos procesos, según lo convinieron. No alude a las costas personales de esos procesos, sino a lo que pactaron. De esa negociación no pueden responder los reconvenidos. Por otro lado, si lo que se reclaman son las costas personales, no es esta la vía para hacerlo. Además, sólo tendría derecho si existiera condenatoria a su favor en ese sentido. En consecuencia, debe denegarse esta pretensión.

XXVI.- De la misma manera, se reclama el pago de los daños y perjuicios ocasionados por los dos juicios ordinarios formulados, los cuales se estiman en la suma de ₡25.000.000,00. En el hecho octavo de la contrademanda, los detalla de la siguiente manera: "... 1) *Para que mi representada se adjudicara la finca en remate tuvo que pagar la suma de siete millones ciento ochenta y cinco mil colones.* 2) *Mi representada sembró treinta*

hectáreas de palma africana en la finca adjudicada, las cuales se encuentran en producción, las cuales estimo a título de mejoras en la suma de treinta millones de colones. 3) Mi representada ha hechos (sic) pastos nuevos, ha reconstruido totalmente las cercas de la finca, mejoras que estimo en la suma de ocho millones de colones. 4) En pago de peones y administración de la finca mi representada ha desembolsado la suma de seis millones de colones, durante estos últimos cuatro años. 5) Para la atención y dirección profesional de ambos juicios ordinarios mi representada tendrá que pagar la suma de veinte millones de colones . 6) Mi representada es una empresa de prestigio y de éxito en el campo agropecuario. La respalda un sin número de proyectos agropecuarios realizados tanto aquí en el cantón de corredores, como en Parrita y Quepos, en forma exitosa. Por ello el daño moral que se le está infringiendo (sic) es incuantificable momentáneamente, pues se está atacando, precisamente, el buen nombre y fama adquirido por largos años de esfuerzo y trabajo duro. Estimo el daño moral en la suma de diez millones de colones. 7) Dada la incertidumbre y la inseguridad jurídica que rodea el caso que nos ocupa, toda vez que no estoy plenamente seguro que mi representada pueda explotar agropecuariamente el inmueble adjudicado con la certeza y seguridad necesarias que requiere una empresa de esta naturaleza y envergadura, no cabe duda que nos produce perjuicios cuantiosos, los cuales estimo en la suma de quince millones de colones". De lo anteriormente indicado, queda por analizar lo señalado en los puntos 6 y 7.

XXVII.- Respecto al daño moral reclamado, es oportuno recordar lo señalado por esta Sala de manera reiterada: "... IV.- El daño moral (llamado en

doctrina también incorporal, extrapatrimonial, de afección, etc.) se verifica cuando se lesiona la esfera de interés extrapatrimonial del individuo, empero como su vulneración puede generar consecuencias patrimoniales, cabe distinguir entre daño moral subjetivo "puro", o de afección, y daño moral objetivo u "objetivado". El daño moral subjetivo se produce cuando se ha lesionado un derecho extrapatrimonial, sin repercutir en el patrimonio, suponiendo normalmente una perturbación injusta de las condiciones anímicas del individuo (disgusto, desánimo, desesperación, pérdida de satisfacción de vivir, etc., vgr. el agravio contra el honor, la dignidad, la intimidad, el llamado daño a la vida en relación, aflicción por la muerte de un familiar o ser querido, etc.). El daño moral objetivo lesiona un derecho extrapatrimonial con repercusión en el patrimonio, es decir, genera consecuencias económicamente valubles (vgr. el caso del profesional que por el hecho atribuido pierde su clientela en todo o en parte). Esta distinción sirve para deslindar el daño sufrido por el individuo en su consideración social (buen nombre, honor, honestidad, etc.) del padecido en el campo individual (aflicción por la muerte de un pariente), así uno refiere a la parte social y el otro a la afectiva del patrimonio. Esta distinción nació, originalmente, para determinar el ámbito del daño moral resarcible, pues en un principio la doctrina se mostró reacia a resarcir el daño moral puro, por su difícil cuantificación. Para la indemnización debe distinguirse entre los distintos tipos de daño moral. En el caso del objetivo, se debe hacer la demostración correspondiente como acontece con el daño patrimonial; pero en el supuesto del daño moral subjetivo al no poder estructurarse y demostrarse su cuantía de modo preciso, su fijación queda al prudente arbitrio del juez,

teniendo en consideración las circunstancias del caso, los principios generales del derecho y la equidad, no constituyendo la falta de prueba acerca de la magnitud del daño óbice para fijar su importe. La diferencia dogmática entre daño patrimonial y moral no excluye que, en la práctica, se presenten concomitantemente uno y otro, podría ser el caso de las lesiones que generan un dolor físico o causan una desfiguración o deformidad física (daño a la salud) y el daño estético (rompimiento de la armonía física del rostro o de cualquier otra parte expuesta del cuerpo), sin que por ello el daño moral se repute como secundario o accesorio, pues evidentemente tiene autonomía y características peculiares. En suma el daño moral consiste en dolor o sufrimiento físico, psíquico, de afección o moral infligido con un hecho ilícito. Normalmente el campo fértil del daño moral es el de los derechos de la personalidad cuando resultan conculcados. ... VI.- En punto a la resarcibilidad del daño moral, cabe indicar que no es válido el argumento conforme al cual el resarcimiento del daño moral implica la dificultad de lograr una equivalencia entre el daño y la indemnización pecuniaria ("pecunia doloris"); por cuanto en el supuesto del daño moral objetivo la reparación resulta ser más fácil de cuantificar, y si bien en la hipótesis del daño moral subjetivo resulta un poco más difícil, de ello no cabe inferir la imposibilidad, además también en los supuestos del daño patrimonial se plantean serios problemas en su tasación. Es preferible compensarle al damnificado, de alguna forma, su dolor físico y aflicción de ánimo, que obligarlo a soportar su peso y otorgarle así un beneficio al causante del daño, dejándolo impune. Si bien el dinero, en el caso del daño material, reintegra la esfera patrimonial lesionada de la víctima al estado anterior a la

causación del mismo ("restituo in integrum"), es igualmente cierto que en los casos del daño moral cumple una función o rol de satisfacción de la aflicción o dolor padecido, operando como compensación del daño infligido, sin resultar por ello moralmente condenable, pues no se trata de pagar el dolor con placer, ni de ponerle un precio al dolor. Tan sólo se busca la manera de procurarle al damnificado satisfacciones equivalentes a las que se vieron afectadas. ..."(Sentencia número 928 de las 9 horas 15 minutos del 24 de noviembre del 2006. En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las resoluciones números 151 de las 15 horas 20 minutos del 14 de febrero del 2001 y 729 de las 10 horas del 29 de setiembre del 2005). La reconventora indica que, con las demandas ordinarias interpuestas, se pone en entredicho su buen nombre y fama adquirida por largos años de esfuerzo y duro trabajo. Es obvio que lo reclamado es el daño moral objetivo. Para su procedencia, según se indicó, quien lo alega debe demostrarlo. No obstante, en el sub júdice, La Canfinera S.A. no procuró prueba para su comprobación. En consecuencia, resulta procedente la defensa de falta de derecho alegada por los contrademandados, debiéndose rechazar esta pretensión.

XXVIII.- En el punto 7) del hecho octavo de la contrademanda, se reitera, afirma el apoderado de La Canfinera S.A. que, debido a la incertidumbre y la inseguridad jurídica provocada por los juicios ordinarios, al no estar seguro de que su poderdante pueda explotar agropecuariamente el inmueble adjudicado, con la certeza y seguridad necesarias, le ha producido cuantiosos perjuicios. Lo señalado, parece aludir a un supuesto daño moral subjetivo. Empero, como se colige de lo apuntado en el considerando anterior,

una persona jurídica –como lo es la reconvertora-, por su naturaleza, no puede reclamarlo. Se trata de entes creados por el ser humano sin capacidad para sentir emociones o frustraciones anímicas. Solo pueden reclamar, si es el caso, la reparación del daño moral objetivo. Al respecto, puede verse el voto número 1026 de las 10 horas 54 minutos del 18 de febrero de 1994 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Por otro lado, lo afirmado por la contrademandante, además, resulta contradictorio con lo alegado en el propio escrito de reconvención y lo pretendido en él. La Canfinera S.A. reclamó sumas millonarias por la explotación agropecuaria del fundo adjudicado en el remate. Pretendió, según se analizó, el pago por la siembra de nuevas hectáreas de palma africana, la hechura de nuevos pastos, la reconstrucción de todas las cercas de la propiedad, por la administración de la propiedad, y otros extremos. En todo caso, no existe prueba alguna sobre la existencia de nuevos daños y perjuicios infligidos a la contrademandante, aparte de los ya concedidos. Por otro lado, en el hecho noveno de la contrademanda, pero referido sólo a los actores reconvenidos, afirma: *“...Además, con la interposición de dichas demandas ordinarias y la anotación de las mismas en la finca del Partido de Puntarenas matrícula No. 21470-B-000, que se adjudicó mi representada en remate público, el (sic) están causando cuantiosos daños y perjuicios, ya enunciados y lso (sic) que posteriormente se produzcan y que se liquidarán en ejecución de sentencia, en virtud de que con la anotación de las demandas, no puedo llevar a cabo en nombre de mi representada, los siguientes actos: 1. No puedo disponer libremente de la finca en actos tales como vender, hipotecar, dar fianzas, obtener financiamiento dando en garantía*

la finca, Etc. Etc. ..."(Lo subrayado no es del original). Lo afirmado por la reconventora constituyen hechos futuros e inciertos. En el expediente no existe prueba alguna que demuestre siquiera la intención de efectuar alguno de los actos de disposición aludidos. En consecuencia, resulta procedente la defensa de falta de derecho opuesta por los reconvenidos, debiéndose rechazar este extremo petitorio. Por innecesario, se omite pronunciamiento sobre las demás excepciones interpuestas.

XXIX.- En cuanto a las costas, se deberá resolver la presente contrademanda sin especial condenatoria en ellas a favor de La Fuente S.A., pues, a juicio de esta Sala, ha quedado demostrado que se trata de un litigante de buena fe. Caso contrario sucede con el Estado, en la doble condición en que fue demandado, ya que si se hubiera ajustado a lo preceptuado en Ley FODEA, resolviendo la solicitud de readecuación de la empresa actora, sin interponer el proceso ejecutivo hipotecario; y, en vía judicial, declarando su nulidad, no se hubiera tenido que acudir a la vía ordinaria; en consecuencia, deberá imponérsele su pago (artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria).

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González

Camacho