

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

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE REMATE DE DERECHO INDIVISO

INTRODUCCIÓN: En el presente informe, se incorpora una breve recopilación jurisprudencial relacionada con el remate de derechos indivisos en nuestra jurisprudencia. A los efectos se incorporan dos extractos jurisprudenciales donde se da el embargo de un derecho sobre una finca y de otro en el que tiene lugar el remate de un derecho a la mitad de un inmueble.

Índice de contenido

1. Jurisprudencia.....	2
a. Remate de un derecho a la mitad de un inmueble.....	2
b. Embargo de un derecho sobre finca.....	3

DESARROLLO:

1. Jurisprudencia

a. Remate de un derecho a la mitad de un inmueble

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]¹

"I.- En el auto apelado el Juzgado a-quo rechaza la solicitud de ordenar el remate del inmueble embargado con la base del valor registrado en la Municipalidad de Aserrí. A criterio del a-quo, el monto de ₡ 7.800.000 no se ajusta a la realidad actual del inmueble y en su lugar exige el avalúo pericial. De ese pronunciamiento recurre la parte actora, quien insiste en la aplicación del artículo 649 del Código Procesal Civil, norma que le confiere apoyo legal suficiente para acoger su gestión. II.- El tema lo ha abordado el Tribunal en varias ocasiones y, en un voto reciente, por mayoría dispuso: "En el auto recurrido se rechaza la solicitud de remate con base en el valor del inmueble, concretamente el registrado en la Municipalidad de Matina. Según la certificación de folio 50, se trata de la finca número 074139-001 del Partido de San José ubicada en el Cantón de Matina con un área de 326.148,52 metros cuadrados. El ente municipal tiene valorado el fundo en ₡ 28.554 y, por ese motivo, el a-quo exige el avalúo de un perito para determinar la base. Apela la sociedad actora y sus agravios se fundamentan en la aplicación literal del artículo 649 del Código Procesal Civil. El punto lo ha abordado el Tribunal con otra integración, pero se mantiene el criterio de mayoría. Al respecto se ha dispuesto: "III. Efectuado un análisis del presente asunto, considera la mayoría de este Tribunal, que la resolución impugnada debe confirmarse, por las razones que se dirán. De los autos se infieren tres aspectos importantes considerados por el Tribunal: el primero, que lo embargado no es un inmueble en su totalidad, sino un derecho a la mitad sobre el mismo; segundo, que el inmueble soporta dos hipotecas, una en primer grado por la suma de quinientos mil colones y una segunda por un millón quinientos mil colones, ambas a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago, lo que nos da una luz de que el valor real del derecho no es el que se encuentra registrado y tercero, que de la certificación extendida por la Municipalidad de Cartago no se infiere, que el valor que registra el derecho a rematar, corresponde única y exclusivamente al derecho cero cero uno, perteneciente al demandado A.R.Q., pues lo que se indica como valor del derecho, abarca la totalidad de la medida de la finca, sea ciento doce metros cuadrados, lo cual llama a confusión. La idea del Tribunal, no es desconocer la norma

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

del 649 del Código Procesal Civil, sino de aplicarla según este caso concreto, donde la solución no puede ser el apego estricto a la letra de una disposición legal. Los tribunales ante todo son de justicia y deben velar por ella, sin que esa loable finalidad altere el ordenamiento jurídico. No se vulneran las reglas del remate porque se considera prudente ordenar el mismo con la base dada por un perito, quien efectivamente puede brindar el valor real conforme a las características de la propiedad. En ese sentido, se confirmará el auto apelado por mayoría." Voto número 750-G de las 8 horas 10 minutos del 5 de mayo del 2004. Además, puede consultarse la resolución número 929-N de las 7 horas 45 minutos del 26 de agosto de 2005. El juzgador no puede inclinarse, como regla general, a la aplicación literal de las normas legales. Siempre habrá algún grado de interpretación, especialmente en virtud de las circunstancias de cada caso concreto. En este asunto, se pretende el remate de una finca ubicada en el Cantón de Matina, la cual tiene un área superior a los 326.000 metros cuadrados. Es impensable que ese inmueble pueda tener un valor de escasos ₡ 28.554. El Tribunal no pretende desconocer los alcances del numeral 649 mencionado, pero el valor municipal debe ajustarse a parámetros aproximados a la realidad. De lo contrario, se causa indefensión y un grave perjuicio patrimonial, lo que no puede patrocinar el juez. Se entiende que la norma se aplica cuando el valor registrado en la Municipalidad se ha actualizado en los últimos años, de ahí la ausencia de un peritaje. A nada conduce designar un perito para que rinda un avalúo similar. El ahorro de tiempo y dinero es obvio en esas condiciones, lo que no sucede en este expediente. Por lo expuesto y, sin más consideraciones por innecesario, por mayoría se confirma la resolución impugnada." Resolución número 207-L de las 13 horas 30 minutos del 9 de marzo de 2006. III.- La situación es similar a la cita jurisprudencial. Se trata de un inmueble ubicado en la Provincia de San José, concretamente en Aserrí con un área de 218.62 metros cuadrados. La Municipalidad de esa localidad, a folio 84, indica que valor registrado es de ₡ 7.800.000 y se origina en un permiso de construcción. Se desconoce la fecha de ese registro y se entiende, sin lugar a dudas, que únicamente incluye la obra construida. Según el sentir de la mayoría, el monto debe cubrir el terreno y la edificación y actualizado en los últimos años. Todos esos parámetros se ignoran y no se subsanan en esta instancia con los agravios. Por lo expuesto, siempre por mayoría, se confirma la resolución impugnada.- "

b. Embargo de un derecho sobre finca

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]²

"I.- El apelante afirma se debe aplicar como base del remate el valor declarado en Tributación Directa, como dispone el ordinal 649 del Código Procesal Civil. Se aportó una certificación de la Municipalidad de Guatuso sobre el valor declarado del inmueble. Asevera no es legal ni procedente desacreditar dicha estimación con el criterio del juzgador que no se ajusta a la realidad nacional. **II.-** El ordinal 649, alegado por el recurrente, regula la valoración de bienes para el remate, en lo que interesa, literalmente estatuye: "Si los bienes embargados fueren inmuebles, servirá de base para el remate el valor declarado en la Tributación Directa, que se demostrará mediante certificación que presentará el actor. Sin embargo, si alguna de las partes lo solicitare, o si no estuvieren declarados los inmuebles en esa oficina, éstos serán estimados por un perito. (...) También se hará valoración pericial cuando los bienes embargados fueren muebles. (...) Contra lo resuelto por el juez sobre el dictamen sólo cabrá revocatoria." Si bien este numeral, leído con abstracción del resto del ordenamiento jurídico, llevaría a la conclusión que la base del remate en caso de un bien inmueble, debe ser el valor declarado ante Tributación Directa; lo cierto, del caso es que el bien debe ser rematado en un valor actual. La parte actora aportó certificación del valor registrado ante Tributación Directa (folio 53), emitida el diecisiete de junio de dos mil cuatro, para una finca con una medida de dos millones cuarenta y siete mil novecientos catorce metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados, aproximadamente doscientas cuatro hectáreas. Se le previno la indicación del momento en el cual se realizó el avalúo; sin embargo, la parte nunca cumplió dicha prevención, resolución de las quince horas treinta minutos del nueve de julio de dos mil cuatro (folio 60). La ley de IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, número 7509, en el artículo 10, último párrafo, estatuye: "La valoración general o individual se realizará una vez cada cinco años. Solo podrán efectuarse nuevas valoraciones cuando haya expirado este plazo." No se demostró cuando se realizó el avalúo anterior, como para estimar que se cumplió dicha norma. La interpretación sistemática de la normativa referente al remate lleva a la conclusión que el bien debe subastarse con una base de un valor aproximado al real, salvo que las partes hubiesen convenido en fijar uno específico. Las normas deben aplicarse en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas, canon 10 del Código Civil. **III.-** Asimismo este Tribunal, ha

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

dicho lo siguiente: "...cuando el valor del inmueble embargado es muy bajo y no guarda relación con la realidad actual, no es posible ordenar el remate con base en él, sino que debe practicarse una pericia para determinar el valor real del mismo para evitar perjuicio al demandado lo que es un deber del Juzgador. Sólo cuando el valor declarado es razonable se saca con esa base." N°380-P, Sección Primera, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del tres de marzo del año dos mil cuatro. "(...) la actora (...) indica que el numeral 649 del Código Procesal Civil no faculta al Juez para admitir o no el remate con esa valoración.- Consta de autos, que el valor del derecho a la mitad de la finca que se pretende rematar tiene un valor fiscal en la Municipalidad correspondiente de dos millones quinientos mil colones.- En aplicación estricta de la norma citada por el recurrente llevaría razón, sin embargo, la norma admite interpretación por el Juez, y en casos especiales, como el de este expediente, cuando el valor registrado se nota que evidentemente no corresponde a la realidad, con el fin de evitar injusticias para el deudor, que vería perderse su patrimonio en virtud de la deuda que se le cobra, el Juez puede ordenar se valore por perito el bien, y eso en nada perjudica al acreedor, por el contrario se va a vender por el precio justo y con él pagar lo adeudado." N°929-N, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del veintiséis de agosto del año dos mil cinco. "...el valor municipal debe ajustarse a parámetros aproximados a la realidad. De lo contrario, se causa indefensión y un grave perjuicio patrimonial, lo que no puede patrocinar el juez. Se entiende que la norma se aplica cuando el valor registrado en la Municipalidad se ha actualizado en los últimos años, de ahí la ausencia de un peritaje. A nada conduce designar un perito para que rinda un avalúo similar. El ahorro de tiempo y dinero es obvio en esas condiciones, lo que no sucede en este expediente." N°207-L, a las trece horas treinta minutos del nueve de marzo del año dos mil seis. Por lo expuesto, la resolución recurrida merece ser confirmada."

FUENTES CITADAS:

- 1 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución No. 304-2006, de las siete horas con cuarenta minutos del cinco de abril de dos mil seis.
- 2 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución No. 271-2007, de las ocho horas con veinticinco minutos del veintiuno de marzo de dos mil siete.