



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: INCIDENTE DE NULIDAD EN PROCESOS EJECUTIVOS HIPOTECARIOS

SUMARIO:

1. NORMATIVA APLICABLE

a. Código Procesal Civil

2. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

a. Nulidad de Remate en Proceso Ejecutivo Hipotecario

b. Las Reglas para promover Incidente de Nulidad de los Remates

c. Oportunidad para promover incidente de nulidad de remate

d. Incidente de nulidad cuando el adquirente es un tercero

e. Omisión de citar a los acreedores anotantes provoca la nulidad del remate

f. Improcedencia por celebración con la base del crédito de segundo grado por no haber causado perjuicio alguno a las partes



DESARROLLO

1. NORMATIVA APLICABLE

a. Código Procesal Civil¹

Artículo 194.- Forma bajo pena de nulidad.

Cuando la ley prescribiere determinada forma bajo pena de nulidad, la declaración de ésta no podrá ser requerida sino por la parte perjudicada. No obstante, esta nulidad es declarable aun de oficio, cuando se hubiere producido indefensión o se hubieren violado normas fundamentales que garanticen el curso normal del procedimiento.

Artículo 197.- Nulidades absolutas.

Cuando se trate de nulidades absolutas por existir un vicio esencial para la ritualidad o marcha del procedimiento, el juez ordenará, aun de oficio, que se practiquen las diligencias necesarias para que aquél siga su curso normal. La nulidad sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. Tampoco deberá prosperar si es posible reponer el trámite o corregir la actuación, sin perjuicio de los demás actos procesales.

Artículo 198.- Nulidad de actos posteriores.

Anulado un acto procesal, serán nulos también todos los posteriores que de aquél dependan. Al hacer la declaratoria, el juez dirá a cuáles alcanzará la nulidad, y ordenará las diligencias necesarias a fin de que sean repetidos o rectificadas.

Artículo 199.- Procedimiento.

La nulidad se reclamará en vía incidental.

La de resoluciones deberá alegarse al interponerse el recurso que quepa contra ellas.

Cuando la nulidad se refiera únicamente a actuaciones y resoluciones de un tribunal superior, o comprenda las de éste y de tribunales inferiores, para su trámite y resolución será competente el mencionado tribunal superior.

Artículo 653.- Nulidad y anulabilidad del remate.

Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652.

Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes:



1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena.

2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148.

La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda.

Artículo 654.- Incidentes y suspensión.

No obstante que antes de efectuarse el remate se presentare, por parte del ejecutado, algún incidente que tienda a suspenderlo o que produzca ese resultado, la subasta se llevará a cabo; pero se advertirá a los interesados que la venta se hace a reserva de que se aprobará o improbará, según que se admita o se rechace por el tribunal la articulación promovida. Igual regla se observará cuando se haya ordenado instruir proceso penal por la falsedad del documento base de la ejecución, caso en el cual el remate no se aprobará mientras no esté definido el proceso penal, y quedará a opción del rematante mantener o no la propuesta.

Si después de verificado un remate se promoviere un incidente para anularlo, no se le dará curso, y el remate se tendrá por firme y valedero en el caso de que un tercero fuera el comprador. Sólo se oírán el incidente, si el rematante fuere alguna de las partes o si el rematante extraño al proceso hubiere cedido, en los tres días siguientes al remate, su derecho a una de las partes.

El remate no se suspenderá sino cuando así lo pida el ejecutante.

2. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

a. Nulidad de Remate en Proceso Ejecutivo Hipotecario

"I) En el presente proceso hipotecario se señaló como hora y fecha para llevar a cabo el remate a las ocho horas treinta minutos del treinta y uno de marzo de dos mil cuatro. A la subasta se presentó la señora Lucrecia Cordero y ofreció la base, razón por la cual se le tuvo por adjudicataria del bien. Consta sin embargo de los autos, que nueve días antes de la almoneda, la parte actora había solicitado dar por terminado el proceso porque según manifestó, había recibido el pago total de la obligación. Ese escrito; empero, se agregó al expediente hasta después del remate. Ahora mediante la resolución recurrida, el a-quo dispuso anular la subasta y devolver



el dinero ofrecido por la señora Cordero Jiménez como pago del bien rematado. De lo así resuelto se muestra inconforme la citada remataria, al estimar que en la almoneda se dieron todos y cada uno de los presupuestos que se requieren para que sea legalmente válido dicho acto o venta judicial, pues éste se hizo en virtud de un proceso hipotecario, se publicó el edicto y se realizó la diligencia. Manifiesta asimismo que ella depositó dentro de los tres días posteriores el resto del precio ofrecido, tal y como lo había prevenido el juez, de manera que la nulidad que ahora declara el a-quo significa violentar todos y cada uno de los preceptos legales aplicables a la materia, porque ella resulta ser una adquirente de buena fe.-

II) Con revisión de los autos se observa que efectivamente, tal y como lo refiere el a-quo en la resolución que denegó el recurso de revocatoria, existe un error por parte del Despacho porque no se agregó en tiempo al expediente el escrito que solicitaba dar por terminado el proceso. Ello provocó a su vez, que el propio despacho incurriera en el error de realizar el remate, e hizo incurrir a un tercero en error al considerar que estaba adquiriendo válidamente un bien que se vendía judicialmente. Con vista de esta situación y de los argumentos dados por la apelante, este Tribunal estima que la resolución recurrida deberá ser confirmada por tres motivos fundamentales: El primero, es que una vez que la parte actora presentó el escrito al Despacho solicitando dar por terminado el proceso, ese escrito produjo los efectos pretendidos, con independencia de la fecha en que éste fuera agregado al proceso. Así se desprende de la norma contenida en el artículo 135 del Código Procesal Civil, según el cual "los actos procesales de las partes producirán inmediatamente la constitución, modificación o extinción de derechos y deberes procesales...". Así entonces, con la presentación del escrito la parte actora pretendía dar por terminado el proceso y así debió haber resuelto de forma inmediata el a-quo. Si la solicitud se agregó posteriormente, ello no tiene porqué enervar los efectos que la parte actora pretendía darle al escrito, sencillamente porque el deudor ya había pagado la deuda y el actor había obtenido la satisfacción plena de su derecho. En estas condiciones, entonces, no se justificaba el remate desde ningún punto de vista, pues ya no tenía causa justa ni legal para efectuarse. En este sentido, la segunda razón para mantener lo resuelto por el a-quo, es la conocida regla de que el error no crea derecho. Al rematar el bien hipotecado, el despacho lo hizo bajo error, porque nueve días antes se había solicitado dar por terminado el proceso. Ello provocó también el error de la



recurrente de intentar comprar un bien cuyo remate no debió nunca efectuarse. Ese error procesal no puede ahora generar derecho para la recurrente, por más buena fe que ella pudiera tener al ofrecer el precio fijado para la venta judicial, pues como ya se indicó, éste no debía ya efectuarse. Finalmente, tampoco es aceptable la argumentación de la recurrente en el sentido de que la venta es perfecta y que ella es adquirente de buena fe, porque tratándose de un remate judicial, éste adquiere eficacia desde el momento en que es aprobado por el despacho judicial, situación que nunca ocurrió en este caso. Así entonces, no existen razones para modificar lo resuelto por el a-quo en el sentido de anular el remate, porque ello significa no otra cosa que la consecuencia natural del escrito que presentó la parte actora mostrando su expreso deseo de dar por terminado este asunto y así evitar el remate del bien hipotecado. En consecuencia, se confirmará la resolución recurrida."²

b. Las Reglas para promover Incidente de Nulidad de los Remates

"Por último, se remite a la accionante a lo señalado con anterioridad por este Tribunal en sentencia número 06313-98, de las diecisiete horas veinticuatro minutos del primero de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, en que analizó el respeto del derecho de acceso a la justicia por el ordenamiento procesal civil, concretamente en los procesos ejecutivos hipotecarios y prendarios, en virtud de lo dispuesto en el artículo 653 del Código Procesal Civil, el cual dispone literalmente:

"Artículo 653.- Nulidad y anulabilidad del remate. Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652.

Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes:

1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena.

2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148.



La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda";

transcripción de la que con claridad se desprende que no hay infracción constitucional alguna, como alega la accionante, ya que efectivamente la nulidad de los remates puede solicitarse en la vía incidental dentro del proceso hipotecario o prendario, pero también se faculta para que se tramite en proceso ordinario o abreviado. Obviamente este derecho, como cualquier otro, no es irrestricto, por lo que las condiciones establecidas en el párrafo segundo del artículo 654 del mismo Código de Rito (aquí impugnado), no son inconstitucionales, en tanto tienden a proteger la buena fe del tercero adjudicado."³

c. Oportunidad para promover incidente de nulidad de remate

"En cuanto a la oportunidad para promover el incidente de nulidad, es obvio que no podría promoverse antes de su celebración porque no se puede atacar de nulo un acto procesal que aún no existe. De existir algún vicio que impide su celebración, lo prudente es hacer el reclamo por la vía del recurso contra el auto que ordena la subasta, o bien advertir la circunstancia al juez para que no lo celebre, o bien recurrir entonces el auto que aprueba la subasta de persistir la anomalía. Ya celebrado se podría plantear el incidente de nulidad, pero con la limitación prevista en el párrafo segundo del artículo 654 del Código Procesal Civil que establece: "Si después de verificado un remate se promoviere un incidente para anularlo, no se dará curso, y el remate se tendrá por firme y valedero en el caso de que un tercero fuera el comprador. Sólo se oirá el incidente, si el rematante fuera alguna de las partes o si el rematante extraño al proceso hubiere cedido, en los tres días siguientes al remate, su derecho a una de las partes". En conclusión, la parte demandada debe protestar cualquier vicio de nulidad antes del remate, ya que celebrado éste y de adjudicarse un tercero tendrá que acudir a la vía declarativa a hacer valer sus derechos. La única manera de anular un remate después de celebrado en firme, lo es cuando el rematante es una de las partes o bien cuando hay cesión dentro de tercer día."⁴

d. Incidente de nulidad cuando el adquirente es un tercero

"II.- Objeto de la acción



Se impugna el artículo 654 párrafo segundo del Código Procesal Civil, el cual señala:

"ARTÍCULO 654.- Incidentes y suspensión.

No obstante que antes de efectuarse el remate se presentare, por parte del ejecutado, algún incidente que tienda a suspenderlo o que produzca ese resultado, la subasta se llevará a cabo; pero se advertirá a los interesados que la venta se hace a reserva de que se aprobará o improbará, según que se admita o rechace por el tribunal la articulación promovida. Igual regla se observará cuando se haya ordenado instruir proceso penal por la falsedad del documento base de la ejecución, caso en el cual el remate no se aprobará mientras no esté definido el proceso penal, y quedará a opción del rematante mantener o no la propuesta.

Si después de verificado un remate se promoviere un incidente para anularlo, no se le dará curso, y el remate se tendrá por firme y valedero en el caso de que un tercero fuera el comprador. Sólo se oirá el incidente, si el rematante fuere alguna de las partes o si el rematante extraño al proceso hubiere cedido, en los tres días siguientes al remate, su derecho a una de las partes.

El remate no se suspenderá sino cuando así lo pida el ejecutante."

Consideran los accionantes que la norma, en cuanto restringe la posibilidad de promover un incidente de nulidad en los casos en que el adjudicatario o comprador sea un tercero, resulta lesiva del derecho de defensa, doble instancia y principio de igualdad.

III.- Inexistencia de lesión a derechos constitucionales.

Este Tribunal no estima que se produzca lesión alguna a los derechos constitucionales alegados. El remate es una venta judicial y la norma impugnada lo que pretende es darle preclusión, establecer un término objetivo que no haga ilusorio el cobro judicial de las obligaciones y prioritariamente lo que busca tutelar es al tercero de buena fe que figura como rematante, que participa en la subasta con base en publicaciones en el Boletín Judicial y de conformidad con la información que le proporciona el Registro Público, sin ser parte en el proceso y por ende, desconociendo las incidencias y pormenores del proceso judicial. No



puede decirse que al demandado se le cause indefensión porque no se le cierra la posibilidad de discusión, pues, lo resuelto en estos casos produce cosa juzgada formal, lo cual significa que puede discutirse ampliamente en la vía plenaria. Al respecto se indicó en la sentencia número 2000-04456 de las catorce horas cincuenta y nueve minutos del veinticuatro de mayo del dos mil, lo siguiente:

"Por último, se remite a la accionante a lo señalado con anterioridad por este Tribunal en sentencia número 06313-98, de las diecisiete horas veinticuatro minutos del primero de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, en que analizó el respeto del derecho de acceso a la justicia por el ordenamiento procesal civil, concretamente en los procesos ejecutivos hipotecarios y prendarios, en virtud de lo dispuesto en el artículo 653 del Código Procesal Civil, el cual dispone literalmente:

"Artículo 653.- Nulidad y anulabilidad del remate. Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652.

Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes:

- 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena.
- 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148.

La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda";

transcripción de la que con claridad se desprende que no hay infracción constitucional alguna, como alega la accionante, ya que efectivamente la nulidad de los remates puede solicitarse en la vía incidental dentro del proceso hipotecario o prendario, pero también se faculta para que se tramite en proceso ordinario o abreviado. Obviamente este derecho, como cualquier otro, no es irrestricto, por lo que las condiciones establecidas en el párrafo segundo del artículo 654 del mismo Código de Rito (aquí impugnado), no son



inconstitucionales, en tanto tienden a proteger la buena fe del tercero adjudicado."

Por otra parte, tratándose de un caso de nulidad absoluta, los artículos 194 y 197 del Código Procesal Civil facultan para que pueda declararse la nulidad, aún de oficio, en cualquier estado del proceso. En el caso de que el rematante sea alguna de las partes, el legislador abre la posibilidad de la vía incidental para reclamar, por cuanto no resultan afectados los terceros y el actor podrá seguir cobrando intereses por todo el tiempo que dure el proceso. No se produce entonces indefensión alguna y el tratamiento diferenciado que hace la norma, según se esté ante un comprador que sea tercero o no, tiene una justificación razonable, que no resulta violatoria del principio de igualdad. En virtud de lo expuesto, procede rechazar por el fondo la acción interpuesta."⁵

e. Omisión de citar a los acreedores anotantes provoca la nulidad del remate

"I.-) Se recurre de la resolución dictada por el a-quo a las catorce horas del dos de abril del dos mil tres. La disconformidad de la parte actora básicamente estriba, en cuanto se anula el remate celebrado a las diez horas del doce de setiembre del dos mil dos, ya que la anotante Facturas y Descuentos Fadesa Sociedad Anónima, no fue notificada de la citada almoneda. Alega la apelante, tanto en su escrito de interposición del recurso de apelación, como en el escrito de agravios, que el juzgado de instancia, en resolución de las nueve horas del veinte de junio del año dos mil dos, había resuelto no notificar al citado anotante, toda vez que su crédito, con base en la certificación de gravámenes y anotaciones de la finca a rematar, aportada al folio 152, había sido cancelado. Se afirma, que lo resuelto por el a-quo es errado, pues no puede existir un cambio tan radical, causando con ello un perjuicio patrimonial, tomando en consideración el retardo que ha tenido el presente proceso, que no hay duda de la existencia de una contradicción. Se afirma también, que las actuaciones del Despacho a-quo son violatorias del principio constitucional de justicia pronta y cumplida, sin denegación de plazos, siendo una resolución contraria a derecho. Por último, se pretende la revocatoria de la resolución apelada, aprobándose el remate celebrado en autos.

II.-) Los agravios de la actora no son de recibo para el Tribunal. En resolución de las nueve horas del veinte de junio del año dos mil dos, el cual se encuentra a folio 156 frente,



se ordenó subastar el inmueble hipotecado, señalándose las diez horas del doce de setiembre del dos mil dos. Se dispuso entre otras cosas, que se omitía notificar a la anotante Facturas y Descuentos Sociedad Anónima, según el a-quo, toda vez que su crédito, con base en la certificación de gravámenes y anotaciones de la finca a rematar, aportada a folio 152, ya había sido cancelado. Este Tribunal, con estudio de la certificación registral de la finca a subastar, que sirvió para hacer el señalamiento para remate de referencia, concluye que el Despacho a-quo erró, pues de los documentos de referencia (folios 123 fte. y 140 fte.) no se desprende que la anotación al Registro Nacional, Sección Diario Tomo 492, Asiento 09777, del 3 de julio del 2001 se encuentre cancelada. Si lo anterior es así, la resolución venida en apelación debe ser confirmada en lo que ha sido motivo de disconformidad para la parte actora. El artículo 651 del Código Procesal Civil es claro en establecer, entre otras cosas, que si en la certificación del Registro Nacional, se demostrare que existen anotaciones al margen del inmueble que se vaya a subastar, el Juez deberá citar a esos anotantes, para que los mismos hagan valer sus derechos, sean o no exigibles los créditos de conformidad con la prelación legal. La circunstancia de que el a-quo, en una primera oportunidad, hubiese considerado que dicha anotación se encontraba cancelada, cuando en realidad no lo estaba, no convalida ese error. Debe tenerse presente, que en nuestros Tribunales ya se ha erradicado la nulidad por la nulidad misma, en aras de que se cumpla el principio constitucional de Justicia Pronta y Cumplida, sin denegación de plazos. Pero cuando la ley prescribiera determinada forma bajo pena de nulidad, como es la notificación, entre otros, a los acreedores anotantes, y no se cumple, la declaración de nulidad puede ser solicitada por la parte perjudicada, pero también, si esa nulidad produce indefensión, por violación del procedimiento que garantice el curso normal de éste, se puede declarar de oficio por parte del Juez. El Juez esta obligado legalmente, ante una nulidad absoluta, a ordenar que se practiquen las diligencias necesarias para que el proceso tenga un curso normal. La nulidad sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento, para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. Lo anterior es doctrina de los artículos 194 y 197 del Código Procesal Civil. Si la anotación de referencia, no ha sido cancelada al margen de la inscripción del inmueble que se pretende subastar, definitivamente deberá de notificarse a ese anotante previo al remate, si no se ha cumplido con lo anterior, no queda más remedio para este Tribunal, que confirmar el auto apelado en lo que ha sido motivo de disconformidad para la actora."⁶ _



f. Improcedencia por celebración con la base del crédito de segundo grado por no haber causado perjuicio alguno a las partes

"III. Del estudio cuidadoso del expediente se logra constatar que, efectivamente, se celebró el remate con la base del crédito de segundo grado. En principio no era esta la que correspondía, pues el crédito que estaba siendo ejecutado era el de primero, cuya base es muy inferior. Sin embargo, este hecho no puede llevar a la nulidad pretendida. Primero porque ningún perjuicio les causa a las partes, y segundo porque el vencimiento del crédito hipotecario de primer grado, no se conocía cuando se ordenó el remate.

IV. Conforme a la doctrina del artículo 194 ibídem, la declaración de nulidad sólo procede cuando la alegue la parte perjudicada. Por otro lado, aunque puede declararse incluso de oficio, únicamente sería posible si ha producido alguna indefensión o se hubieren violado normas fundamentales que garanticen el curso normal del procedimiento. En el caso particular, el representante del actor participó en el remate anulado, ofreciendo por el bien la base ordenado, sea la de primer grado, suma mucho mayor a la que correspondía a su crédito. Él mismo hace patente ese hecho y siendo el único que podía considerarse perjudicado, por el contrario se muestra conforme. Por otro lado, la finca rematada sigue soportando la hipoteca de primer grado, lo que no puede perjudicar al titular del crédito, pues sus derechos quedan, así, plenamente protegidos. Tampoco hay una actuación indebida por haberse ordenado la subasta soportando ese gravamen, pues al momento en que se dictó la resolución no se sabía de su vencimiento. Incluso ahora, no se puede tener certeza de su fecha exacta. No hay entonces perjuicio ni violación a los derechos de defensa y del debido proceso para quien ha pretendido la nulidad de este acto, lo que deslegitima su pretensión, razón suficiente para anular el auto venido en alzada."⁷



FUENTES CITADAS

- ¹ Código Procesal Civil. Ley N° 7130 de 21 de julio de 1989. Arts. 194, 197, 198, 199, 653 y 654.
- ² Tribunal Primero Civil. Resolución N° 1091-F de las ocho horas veinte minutos del dieciséis de julio del año dos mil cuatro.
- ³ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Voto N° 2000-04456 de las catorce horas con cincuenta y nueve minutos del veinticuatro de mayo del dos mil.
- ⁴ PARAJELES VINDAS (Gerardo), El Remate en la Jurisprudencia Costarricense. San José, Investigaciones Jurídicas S.A., 2001, PP. 279 Y 280. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, Signatura 345.7 P222r).
- ⁵ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Voto N° 2003-15393 de las quince horas con cincuenta y nueve minutos del diecinueve de diciembre del dos mil tres.
- ⁶ Tribunal Primero Civil, Sección Segunda. Resolución N° 1486-L de las ocho horas veinticinco minutos del once de diciembre del año dos mil tres.
- ⁷ Tribunal Primero Civil, Sección Segunda. Resolución N° 1363-N de las ocho horas diez minutos del veinte de noviembre del año dos mil tres.